



## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR D'EIVISSA

**5260**

*Publicació de les Normes urbanístiques i de la cartografia A, B-1 i B-2 de la revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana d'Eivissa, aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears a la sessió de data 10 de desembre de 1987*

Atès l'escrit presentat amb data 24 de març de 2015 per l'Ajuntament d'Eivissa, en què se sol·licita la publicació de les Normes urbanístiques i de la cartografia A, B-1 i B-2 de la revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana d'Eivissa, aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en la sessió de data 10 de desembre de 1987, el conseller executiu del Departament de Territori, per Resolució de data 24 de març de 2015, ha disposat que, d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en relació amb l'article 103.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, es procedeixi a la publicació en el BOIB de les Normes urbanístiques i de la cartografia A, B-1 i B-2 de la revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana d'Eivissa, que foren aprovades definitivament (amb prescripcions) en data 10 de desembre de 1987 per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears (publicat al BOCAIB núm. 15, de 04/02/1988). Així mateix, es fa constar que la mateixa Secció Insular de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears, en sessió de data 19 d'abril de 1989, va adoptar l'acord de donar per acomplides les prescripcions assenyalades en l'acord anteriorment referit del mateix òrgan, excepte les tres següents prescripcions, que va qualificar com d'escassa entitat:

“1º Falta grafiar la zona de servicios del Puerto, según delimitación oficial. Para su cumplimiento, el Ayuntamiento deberá remitir los planos a la Junta del Puerto y, posteriormente, debidamente sellados, remitirlos a este Organismo para su incorporación a la documentación restante; 2º En la página 228 bis, apartado b), de las Normas Urbanísticas, debe añadirse el siguiente párrafo: “... y excepto en la Zona 9 de la Illa Plana, en la que la altura máxima será de dos plantas y siete metros”; 3º Debe incluirse dentro de la normativa una cláusula que signifique que para que en el supuesto de que exista discrepancia entre dos normas o parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana, regirá siempre el más restrictivo”.

Cal posar de manifest que, segons comunica l'Ajuntament d'Eivissa en el seu escrit de data 24 de març de 2015, la segona i tercera prescripció han estat degudament acomplides i, pel que fa a la primera, s'haurà d'atènyer a la delimitació de la zona de serveis del Port que consti en la delimitació oficial que correspongui.

Així mateix, es fa avinent que el règim urbanístic aplicable serà en tot cas l'establert, no només al present Pla general d'ordenació urbana d'Eivissa, sinó també el que es derivi de tota la normativa posteriorment aprovada que pugui prevaler sobre el present Pla.

I en compliment de l'anterior, es fa públic el text complet de les Normes urbanístiques de la revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana d'Eivissa, junt amb la cartografia A, B-1 i B-2, aprovades definitivament en data 10 de desembre de 1987 per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears (publicat al BOCAIB núm. 15, de 04/02/1988).

Eivissa, 24 de març de 2015

**La secretària tècnica de l'Àrea de Presidència**  
Rebeca Miguel Climent

**Annex:**

Normes urbanístiques i cartografia A, B-1 i B-2 de la revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana d'Eivissa (aprovades per la CPU el 10 de desembre de 1987).





## REVISIÓ I ADAPTACIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ D'EIVISSA NORMES URBANÍSTIQUES

### ÍNDEX

#### INTRODUCCIÓ

Objecte de la Normativa

Contengut i simbologia empleada

#### GLOSARI DE TERMINOLOGIA

#### TÍTOL I. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

##### CAPÍTOL 1r. GENERALITATS

1.1. Naturalesa i àmbit territorial

1.2. Vigència

1.3. Efectes

1.4. Documents i valor relatiu dels mateixos

1.5. Principis generals per al procés de desenvolupament urbà

1.6. Grau de vinculació

##### CAPÍTOL 2n. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

2.1. Classificació del sòl

2.2. Àmbits de planejament de segon grau

2.3. Usos del sòl

##### CAPÍTOL 3r. DESENVOLUPAMENT DE PLANS i PROJECTES

3.1. Regles generals

3.2. Desenvolupament de sòl urbà

3.3. Desenvolupament de sòl urbanitzable

3.4. Desenvolupament de sòl no urbanitzable

##### CAPÍTOL 4t. CONTINGUT DE PLANS i PROJECTES

4.1. Programes d'actuació urbanística

4.1.1. Redacció i tramitació

4.1.2. Determinacions

4.1.3. Inserció en l'estructura urbanística existent

4.1.4. Àmbit de redacció

4.1.5. contingut documental

4.2. Plans Parcial

4.2.1. Redacció i tramitació

4.2.2. Programació

4.2.3. Inserció en l'estructura urbanística existent

4.2.4. Respecte del P.G. pels P.P.

4.2.5. Contingut conceptual i documental dels P.P.

4.3. Plans Especials

4.3.1. Redacció i tramitació

4.3.2. Àmbit de redacció del P.E.

4.3.3. Respecte del P.G. pels P.E.

4.3.4. Contingut conceptual i documental dels P.E.

4.4. Estudis de detall

4.4.1. Objecte

4.4.2. Finalitats

4.4.3. Limitacions

4.4.4. Documentació

4.5. Projectes d'urbanització





- 4.5.1. Objecte
- 4.5.2. Serveis urbans mínims exigibles
- 4.5.3. Documentació
- 4.5.4. Condicions i garanties
- 4.5.5. Projectes d'obres.
- 4.6. Projectes d'edificació
- 4.6.1. Contingut
- 4.6.2. Direcció Facultativa
- 4.6.3. Demolicions i projectes de nova edificació
- 4.7. Format de la documentació i nombre d'exemplars

## CAPÍTOL 5è. CONDICIONS PER A L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

- 5.1. Intervenció dels particulars en la gestió i desenvolupament del pla.
- 5.2. Règim urbanístic del dret de propietat del sòl
- 5.3. Deures i càrregues urbanístiques
- 5.4. Deures dels propietaris del sòl
- 5.5. Deures d'associació per al compliment de deures urbanístics
- 5.6. Normes de procediment
- 5.6.1. Tramitació de Planejament
- 5.6.2. Actes subjectes a obtenció de llicència municipal
- 5.6.3. Informació
- 5.6.4. Cèdula urbanística
- 5.6.5. Sol·licitud de permisos
- 5.6.6. Ocupació de via pública
- 5.6.7. Obtenció de la llicència
- 5.6.8. Termini de concessió de la llicència
- 5.6.9. Reserva de dret de tercers i jurisdicció
- 5.6.10. Obres de caràcter urgent.
- 5.6.11. Concessió o denegació de llicència.
- 5.6.12. Documentació en la obra
- 5.6.13. Renovació i modificació de llicències
- 5.6.14. Caducitat de las llicències
- 5.6.15. Vigilància i inspecció
- 5.6.16. Danys per obres
- 5.6.17. Obres autoritzades provisionalment
- 5.6.18. Recurs de reposició
- 5.6.19. Instal·lacions industrials
- 5.6.20. Obres oficials
- 5.6.21. Obres afectades per altres organismes
- 5.6.22. Obres inacabades
- 5.6.23. Comunicació finalitats
- 5.6.24. Inspecció finalitats
- 5.6.25. Taxació de las llicències

## CAPÍTOL 6è. NORMES GENERALS DE DISSENY, QUALITAT I ÚS

### SECCIÓ 1a. Normes Sobre disseny i qualitat de la urbanització

- 6.1.1. Sistema Viari
- 6.1.2. Abastiment d'aigua
- 6.1.3. Xarxa d'evacuació
- 6.1.4. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica
- 6.1.5. Tractament dels espais lliures d'ús públic

### SECCIÓ 2a. Normes tècniques de disseny i qualitat de l'edificació

- 6.2.1. Alçada de l'edificació
- 6.2.2. Alçada en la intersecció de dos carrers de diferent amplada
- 6.2.3. Cases amb façanes oposades a carrers de diferent amplada
- 6.2.4. Cases amb façana a una plaça
- 6.2.5. Profunditat màxima en què es conserva l'alçada de les edificacions





- 6.2.6. Alçada en patis de parcel·la
  - 6.2.7. Alçada en edificació oberta
  - 6.2.8. Construccions permeses per damunt de l'alçada
  - 6.2.9. Paraments al descobert
  - 6.2.10. soterranis i semisoterranis
  - 6.2.11. Entre-plantas
  - 6.2.12. Amidament de l'edificació
  - 6.2.13. Tipologia d'edificació
  - 6.2.14. Patis i espais lliures interiors d'illa
  - 6.2.15. Patis de parcel·la tancada
  - 6.2.16. Patis oberts
  - 6.2.17. Patis mancomunats
  - 6.2.18. Tancament de patis
  - 6.2.19. xemeneies de ventilació
  - 6.2.20. condicions dels locals
  - 6.2.21. Portals
  - 6.2.22. Escales
  - 6.2.23. Entrants, sortints i vols
  - 6.2.24. Cossos volats tancats, miradors i terrasses
  - 6.2.25. Balcons, cornises i ràfecs
  - 6.2.26. Passatges comercials
  - 6.2.27. Tancament de solars i parcel·les no edificats a sòl urbà
  - 6.2.28. Cubs d'escombraries
  - 6.2.29. Servei de carteria
  - 6.2.30. Senyalització de finca
  - 6.2.31. Accessos a coberta
  - 6.2.32. Parets mitgeres
  - 6.2.33. Aparcaments obligatoris
  - 6.2.34. Tancament d'obres
  - 6.2.35. Condicions estètiques
- SECCIÓ 3a. Tipus de projectes d'edificació
- 6.3.1. Classes d'obres d'edificació
  - 6.3.2. Obres en els edificis
  - 6.3.3. Obres de demolició
  - 6.3.4. Obres de nova edificació
  - 6.3.5. Condicions comuns dels projectes d'edificació
  - 6.3.6. Documentació específica dels projectes d'obres als edificis
  - 6.3.7. Documentació específica dels projectes de demolició
  - 6.3.8. Documentació específica dels projectes de nova edificació
- SECCIÓ 4a. Condicions de seguretat als edificis
- SECCIÓ 5a. Condicions generals dels usos

## TÍTOL II. NORMES PARTICULARS PER A CADA TIPUS DE SÒL

### CAPÍTOL 7è. CONDICIONS PARTICULARS PER AL SÒL URBÀ, ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ i ÚS DEL SÒL

#### SECCIÓ 1a. Ordenances comuns a totes les zones

- 7.1.1 Definició
- 7.1.2. Àmbit territorial d'aplicació
- 7.1.3. Coneixement obligat de les ordenances
- 7.1.4. Edificis fora d'ordenació
- 7.1.5. Classes d'àrees

#### SECCIÓ 2a. Unitats d'Actuació i Àrees remeses a Planejament i/o gestió posterior a sòl urbà

- 7.2.1. Definició
- 7.2.2. Desenvolupament i gestió
- 7.2.3. Objectius i condicions particulars d'ordenació i edificació per a totes les àrees de sòl urbà remeses a planejament posterior

#### SECCIÓ 3a. Condicions particulars per a la protecció del patrimoni







7.3.1. Definició

3.2. Protecció del Patrimoni

7.3.3. Protecció del patrimoni edificat

7.3.4. Nivells de protecció individualitzada

7.3.5. Règim d'usos

7.3.6. Condicions dels tipus d'obres a incloure en les ordenances del Pla Especial de Protecció i conservació del Patrimoni edificat de les zones historicoartístiques

7.3.7. Protecció de parcel·la

7.3.8. Obres permeses en el nivell A

7.3.9. Obres permeses en el nivell B

7.3.10. Tractament de les façanes corresponents a les plantes baixes

7.3.11. Documentació per a sol·licitud de llicències

SECCIÓ 4a. Condicions particulars de cada zona

SUBSECCIÓ 1a. Condicions particulars de la zona 1 "historicoartística de Dalt vila- Sa Penya"

7.4.1. Àmbit i usos característics

4.2. Obres permeses

4.3. Condicions per a obres de nova edificació

4.4. Criteris estètics per a la composició de façanes i cobertes

4.5. Compatibilitat i localització dels usos no característics

SUBSECCIÓ 2a. Condicions particulars de la zona 2 "Historicoartística de La Marina"

7.4.6. Àmbit i les seves característiques

7.4.7. Obres permeses

7.4.8. Condicions per a obres de nova edificació

7.4.9. Criteris estètics per a la composició de façanes i coberta

7.4.10. Compatibilitat i localització d'usos no característics

SUBSECCIÓ 3a. Condicions particulars de la zona 3 "Historicoartística de Puig des Molins"

7.4.11. Àmbit i usos característics

7.4.12. Obres permeses

7.4.13. Condicions per a obres de nova edificació

7.4.14. Compatibilitat i localització d'usos no característics

SUBSECCIÓ 4a. Condicions particulars de la zona 4 "Eixample en edificació intensiva"

7.4.15. Àmbit i usos característics

7.4.16. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior

7.4.17. Obres permeses

7.4.18. Condicions particulars per a obres de nova edificació

7.4.19. Compatibilitat i localització d'usos no característics

SUBSECCIÓ 5a. Condicions particulars de la zona 5 "Eixample en edificació semi-intensiva"

7.4.20. Àmbit i usos característics

7.4.21. Obres permeses

7.4.22. Condicions particulars per a obres de nova edificació

7.4.23. Compatibilitat i localització d'usos no característics

SUBSECCIÓ 6a. Condicions particulars de la zona 6 "Urbana-Jardí en edificació intensiva"

7.4.24. Àmbit i usos característics

7.4.25. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior

7.4.26. Obres permeses

7.4.27. Condicions particulars per a obres de nova edificació

7.4.28. Compatibilitat i localització d'usos no característics

SUBSECCIÓ 7a. Condicions particulars de la zona 7 "Urbana-Jardí en edificació semi-intensiva"

7.4.29. Àmbit i usos característics

7.4.30. Obres permeses

7.4.31. Condicions particulars per a obres de nova edificació

7.4.32. Compatibilitat i localització d'usos no característics

SUBSECCIÓ 8a. Condicions particulars de la zona 8 "Turística en edificació intensiva"

7.4.33. Àmbit i usos característics

7.4.34. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior

7.4.35. Obres permeses

7.4.36. Condicions particulars per a obres de nova edificació





- 7.4.37. Compatibilitat i localització d'usos no característics
- SUBSECCIÓ 9a. Condicions particulars de la zona 9 "Turística en edificació extensiva"
- 7.4.38. Àmbit i usos característics
- 7.4.39. Parcel·lació
- 7.4.40. Obres permeses
- 7.4.41. Condicions particulars per a obres de nova edificació
- 7.4.42. Compatibilitat i localització d'usos no característics
- SUBSECCIÓ 10a. Condicions particulars de la zona 10 "Indústria en edificació intensiva"
- 7.4.43. Àmbit i usos característics
- 7.4.44. Obres permeses
- 7.4.45. Condicions particulars per a obres de nova edificació
- 7.4.46. Prevenció d'incendis
- 7.4.47. Compatibilitat i localització d'usos no característics
- SUBSECCIÓ 11a. Condicions particulars de la zona 11 "Turística en edificació semi-intensiva"
- 7.4.48. Àmbit i usos característics
- 7.4.49. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior
- 7.4.50. Obres permeses
- 7.4.51. Condicions particulars per a obres de nova edificació
- 7.4.52. Prevenció d'incendis
- 7.4.53. Compatibilitat i localització d'usos no característics
- SUBSECCIÓ 12a. Condicions particulars de la zona 12 "Instal·lacions portuàries"
- 7.4.54. Àmbit i usos característics
- 7.4.55. Obres permeses, Condicions particulars per a obres de nova edificació i Compatibilitat i localització d'usos no característics
- SUBSECCIÓ 13a. Condicions particulars de las Àrees de Planejament Incorporat
- 7.4.56. Àmbit i usos característics
- 7.4.57. Obres permeses
- 7.4.58. Condicions particulars per a obres de nova edificació
- 7.4.59. Compatibilitat i localització d'usos no característics

## CAPÍTOL 8è. NORMES A SÒL URBANITZABLE

### SECCIÓ 1a. Normes generals

#### 8.1.1. Definició i delimitació

### SECCIÓ 2a. Normes generals

#### 8.2.1. Definició

#### 8.2.2. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat

#### 8.2.3. Drets i obligacions dels propietaris

#### 8.2.4. Àmbit dels programes d'Actuació Urbanística

#### 8.2.5. Condicions urbanístiques de les àrees

### SECCIÓ 3a. Sòl Urbanitzable Programat

#### 8.3.1. Definició

#### 8.3.2. Revisió del programa

#### 8.3.3. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat

#### 8.3.4. Règim urbanístic de la propietat

#### 8.3.5. Aprofitament mig global

#### 8.3.6. Actuacions a sòl urbanitzable programat previ al desenvolupament dels sectors

#### 8.3.7. Requisits per poder edificar

#### 8.3.8. Condicions particulars dels sectors

#### 8.3.9. Intensitat d'ús lucratiu

## CAPÍTOL 9è. NORMES PER LA SÒL NO URBANITZABLE

### SECCIÓ 1a. Definició classificació

#### 9.1.1. Definició i delimitació

#### 9.1.2. Règim urbanístic

### SECCIÓ 2a. Condicions generals

#### 9.2.1. Parcel·lacions rústiques

#### 9.2.2. Condicions de les parcel·lacions rústiques

#### 9.2.3. Prevenció de las parcel·lacions urbanístiques





- 9.2.4. Nucli de població
- SECCIÓ 3a. Condicions d'ús i edificació
- 9.3.1. Usos característics
- 9.3.2. Usos permesos
- 9.3.3. Edificacions permeses
- 9.3.4. Condicions d'aprofitament per a les edificacions permeses
- 9.3.5. Condicions estètiques
- SECCIÓ 4a. Condicions específiques de les distintes categories
- 9.4.1. Divisió del sòl no urbanitzable
- 9.4.2. Règim del sòl no urbanitzable amb protecció forestal
- 9.4.3. Règim del sòl no urbanitzable amb protecció paisatgística
- 4.4. Règim del sòl no urbanitzable comú

## DISPOSICIÓ FINAL

## APÈNDIX A LES NORMES URBANÍSTIQUES

### CÀLCUL DELS APROFITAMENTS MITJANS A SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT DEL PRIMER I SEGON QUATRIENI

### ANNEX 1 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

### ANNEX 2 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

### PLÀNOLS

## INTRODUCCIÓ

### **OBJECTE DE LA NORMATIVA**

L'objecte de les presents Normes Urbanístiques és establir les condicions que han de complir totes i cadascuna de les actuacions urbanístiques a realitzar en desenvolupament del Pla General d'Ordenació Urbana del Terme Municipal d'Eivissa.

### **CONTINGUT I SIMBOLOGIA EMPRADA**

Les Normes Urbanístiques s'organitzen en dos títols i un total de nou capítols repartits sis en el primer títol i tres en el segon.

El Títol I conté les Normes de Caràcter General derivades dels preceptes legals i reglaments d'aplicació. Es desenvolupa en els sis capítols següents:

Capítol primer:

"Generalitats" que conté les Normes relatives a naturalesa, àmbit, vigència, efectes, contingut documental i principis generals per al procés de desenvolupament urbà.

Capítol segon:

"Classificació del sòl", defineix a més les Unitats d'Actuació i els tipus d'usos per a cada classe de sòl.

Capítol tercer:

"Desenvolupament en plans i projectes", que conté les normes per les quals es regulen, per a cada classe de sòl, els instruments de planejament de nivell inferior que hauran de redactar-se en desenvolupament del Pla per a la seva concreció final i aconseguir l'executivitat dels principis establerts per aquest.

Capítol quart:

"Contingut de Plans i Projectes", estableix les condicions comunes per les quals es regula la redacció, documentació i tramitació dels diferents instruments de planejament necessaris per dur a terme el desenvolupament del Pla General.

Capítol cinquè:





"Condicions per a l'Actuació Urbanística", fixa les condicions que regulen la intervenció dels particulars, els seus drets i deures, enfront de l'activitat urbanística quant al règim urbanístic del dret de propietat del sòl.

Capítol sisè:

"Normes Generals de Disseny, Qualitat i Ús", estableix les normes que regulen l'execució tant de la urbanització com de l'edificació i els usos contemplats en el Pla General.

El Títol II comprèn, en tres capítols, les normes particulars aplicables a cadascuna de les classes de sòl establertes pel Pla, de la forma que s'indica a continuació:

Capítol primer:

Es refereix al sòl urbà en el seu conjunt i desenvolupa la normativa d'aplicació a cada zona d'aquest, establint-la a nivell d'ordenances de l'edificació i ús del sòl.

Capítol segon:

Conté les normes pròpies del Sòl Urbanitzable, tant per al sòl programat com per al no programat.

Capítol tercer:

Tracta de la normativa d'aplicació al sòl no urbanitzable, incloent una regulació de les àrees d'especial protecció, del nucli de població, construccions agràries, protecció del paisatge i medi ambient i protecció de carreteres.

Tenint en compte que aquestes Normes tenen com a base legal els preceptes continguts en la legislació urbanística vigent que se cita a continuació, s'acompanya la seva relació amb les sigles que li corresponen i que s'utilitzaran en endavant en el present text.

- Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1975 (LS)
- Reglament de planejament (RD 2159/78, de 23 de juny BOE 18-9-78) (RP)
- Reglament de disciplina urbanística (RD 2187/78, de 23 de juny, BOE 18-9-78) (RD)
- Reglamento de gestión urbanística (RD 3288/78, de 25 d'agost, BOE de 31-1-79 i 1-2-79) (RG)
- Pla general municipal d'ordenació urbana (PG)
- Programa d'actuació urbanística (PAU)
- Pla parcial d'ordenació urbana (PP)
- Pla especial (PE)
- Pla especial de reforma interior (PERI)
- Estudi de detall (ED)

## GLOSSARI DE TERMINOLOGIA

A l'efecte del present Pla General quantes vegades s'emprin els termes definits en aquest glossari de terminologia tendran l'exacte significat que s'expressa en aquestes definicions.

Així mateix, la seva utilització en el planejament i projectes que desenvolupin aquest Pla General tindrà obligatòriament aquest significat.

Sense perjudici de l'anterior, els plans i projectes que es redactin en desenvolupament del PG, poden, si fos necessari, per insuficiència d'aquesta terminologia, emprar nous conceptes que s'hauran d'acompanyar de la seva exacta definició referida als termes i el seu significat aquí definits.

### SISTEMES GENERALS.

Conjunt de sòl reservats per a viaris, zones verdes, equipament i altres serveis generals, i estructurat per atendre les necessitats del conjunt de la població.

### SISTEMES LOCALS:

Conjunt de sòls reservats per a viaris, zones verdes, equipaments i altres serveis que, a més dels sistemes generals, haurà de contenir cadascun dels sectors, i l'organització espacial dels quals o bé es regula en el sòl



urbà del propi Pla General o es regularà en el planejament de rang inferior que es redacti per al desenvolupament de les previsions d'aquell.

**SECTOR:**

Superfície que es configura com a unitat mínima de tramitació de plans parcials que desenvolupin el Pla General en sòl urbanitzable programat.

**POLÍGON:**

Unitat d'execució dels plans i programes d'actuació urbanística, la delimitació de la qual estarà regulada pels articles 117 i 118 de la Llei del sòl.

**UNITAT D'ACTUACIÓ:**

Ídem. en sòl urbà.

**ZONA:**

Superfície de planejament homogeni en la qual s'aplica una ordenança determinada.

**ILLA:**

Unitat de divisió del sòl delimitada per alineacions oficials de vies o espais públics.

**PARCEL·LA:**

Porció de terreny, l'aptitud del qual per a l'edificació queda regulada en l'ordenació.

**PARCEL·LA MÍNIMA:**

Superfície mínima admissible en el procés de parcel·lació i edificació

**SOLAR:**

És la superfície de sòl urbà apta per a l'edificació i urbanització conformement a les normes mínimes establertes, en cada cas, pel planejament, i si aquest no ho concretés es precisarà que la via a la qual la parcel·la de davant estigui pavimentada, tenguí encintat d'acer, si les hi hagués, i disposi dels serveis suficients de subministrament d'aigua, desguàs i enllumenat públic.

**EDIFICABILITAT:**

1. Es designa amb aquest nom la mesura de l'edificació permesa en una àrea determinada del sòl.
2. Es pot especificar de qualsevol de les següents formes:
  - a) Per la xifra absoluta del "volum total edificat", expressada en m<sup>3</sup>.
  - b) Per la xifra absoluta de la "superfície total edificada", expressada en m<sup>3</sup>.
  - c) Per la xifra relativa obtinguda com a quocient entre el "volum total edificat" i la superfície de l'"espai edificable de parcel·la", de l'illa neta o a eixos de carrers, o de la zona de què es tracti.
  - d) Per la xifra relativa obtinguda com a quocient entre la "superfície total edificada" i la superfície de l'"espai edificable de parcel·la", de l'illa neta o a eixos de carrers, o de la zona de què es tracti.
  - e) Per definició de les magnituds característiques del sòlid capaç que comprèn l'edificació.
3. La superfície sobre la qual s'aplica l'edificabilitat vendrà sempre perfectament definida quant a la seva precisa delimitació, de tal forma que no pugui induir a error.

**DENSITAT:**

És el quocient entre el nombre d'habitatges autoritzat i la superfície de sòl en què situen expressada en hectàrees: són vàlides aquí les mateixes matisacions que en el concepte anterior.

**HABITATGE COL·LECTIU:**

Tipologia d'edificació en què els habitatges se situen en edificis en els quals comparteixen l'accés i les comunicacions horitzontals i verticals.

**ILLA TANCADA:**



Tipologia urbana en la qual l'edificació ocupa totalment el davant de les alineacions dels carrers que la delimiten. Pot ser **ILLA TANCADA COMPLETA** en la qual l'edificació ocupa la totalitat de la seva superfície exceptuant els patis de parcel·la o, **ILLA TANCADA AMB PATI D'ILLA** en què l'edificació ocupa solament el fons edificable definit entre les alineacions exteriors i interiors.

**BLOCS OBERTS:**

Tipologia urbana en la qual l'edificació es disposa en blocs aïllats entre si separats per espais lliures.

**HABITATGE UNIFAMILIAR:**

Tipologia d'edificació en la qual cada habitatge es disposa en una parcel·la independent.

**HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS:**

Són aquells que fins i tot ocupant parcel·les independents comparteixen la superfície d'una de les seves mitjanes en la fita adjacent.

**HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA O FILA:**

Són aquells que fins i tot ocupant parcel·les independents comparteixen la superfície de les seves mitjanes amb els dos habitatges adjacents, formant desenvolupaments lineals.

**EDIFICI EXCLUSIU:**

És aquell en tots els locals del qual es desenvolupen activitats contemplades dins del mateix ús.

**ALINEACIONS:**

Són les línies que separen sobre el terreny l'espai públic de la propietat privada. Es distingeixen els següents tipus:

- **ALINEACIONS ACTUALS.** Són les fites de les finques amb els espais públics exteriors.
- **ALINEACIONS OFICIALS.** Són les que es defineixen en el planejament. Poden ser: alineacions exteriors i alineacions interiors.
- **ALINEACIONS EXTERIORS O DE FAÇANA.** Són les que en el Pla fixen el límit de la parcel·la edificable amb els espais lliures públics exteriors, vies, carrers, places i zones verdes.
- **ALINEACIONS INTERIORS.** Són les que fixen els límits dels espais edificables de parcel·la amb l'espai lliure interior públic o privat.

**FINQUES FORA DE LÍNIA:**

Són aquelles en les quals l'alineació oficial no coincideix amb l'actual.

**RECUADES:**

Són les faixes de terreny compreses entre les alineacions oficials i les fites de la parcel·la. La superfície així definida constitueix els espais de parcel·la no edificable.

**PARCEL·LA EDIFICABLE:**

És la part del solar compresa dins de les alineacions oficials.

**PATI D'ILLA:**

És l'espai de parcel·la no edificable en planta definit per les alineacions oficials interiors.

**PATI DE PARCEL·LA:**

Són els patis situats als espais edificables de parcel·la, es divideixen en dos grups:

- **PATIS TANCATS.** Tancats en tots els seus costats.
- **PATIS OBERTS.** Oberts en un o més dels seus costats.
- 

**RASANTS OFICIALS:**

Són els perfils longitudinals de les calçades o voreres de les vies, places o carrers, definits en els documents de planejament o projecte d'urbanització.

**RASANTS ACTUALS:**

Són els perfils longitudinals de les vies existents o del terreny per l'eix de la via en projecte.







**ALTURA DE L'EDIFICACIÓ:**

És la distància vertical des de la rasant de la vorera o del terreny natural, si escau, en contacte amb l'edificació, a la línia de trobada de la façana amb el plànol inferior de l'últim forjat mesurada en el punt mitjà de la façana. Podrà completar-se especificant el nombre de plantes autoritzat.

**ALTURA DELS PISOS:**

És la distància entre les cares inferiors de dos forjats consecutius.

**ALTURA LLIURE DE PISOS:**

És la distància entre la cara inferior del sostre i el paviment del pis totalment acabat.

**OCUPACIÓ:**

És la relació entre la superfície ocupada per l'edifici en planta baixa i la de la parcel·la expressada en percentatge.

**SUPERFÍCIE OCUPADA:** És la compresa dins dels límits definits per la projecció sobre un plànol horitzontal de les línies externes de tota la construcció.

Els aparcaments subterranis, als espais oberts i lliures i en les condicions que es fixin en cada cas, no es computaran com a superfície ocupada.

**SUPERFÍCIE EDIFICADA EN PLANTA:**

És la superfície tancada per la línia exterior dels murs de tancament, incloent la superfície de volades íntegrament, si estan tancats per tres o més dels seus costats, i en el 50% de la seva superfície si estan tancats solament en un o dos dels seus costats.

**SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICADA:**

És la resultant de la suma de les superfícies edificades en cadascuna de les plantes.

**VOLUM EDIFICAT PER PLANTA:**

És el producte de la superfície edificada en planta per l'altura de pis corresponent.

**VOLUM TOTAL EDIFICAT:**

És la suma dels volums edificats per planta.

**SOTERRANI:**

Es considera com a soterrani tota planta la cara inferior de la qual del sostre es trobi en algun dels seus punts a un metre o menys per sobre de la cota de rasant de la vorera o del terreny natural en contacte amb l'edificació.

**SEMISOTERRANI:**

S'entén per semisoterrani la planta, la cara inferior de la qual del sostre es troba en algun dels seus punts a més d'un metre sobre la rasant de la vorera o del terreny natural en contacte amb l'edificació.

**PLANTA BAIXA:**

Es considera plana baixa aquella que la seua cara superior del sòl es troba en tots els seus punts a igual o superior altura de la de la rasant de la vorera o del terreny natural en contacte amb l'edificació i mai a més d'un metre. Quan per les necessitats de l'edificació, o per les característiques del terreny en què s'assenta hagi d'escalonar-se la planta baixa, el mesurament d'altures es realitzarà de forma independent en cadascuna de les plataformes que la componguin sense que aquest escalonament pugui traduir-se en excés d'altura.

**ENTREPLANTA:**

No s'admetran entre les diferents possibles plataformes diferències de cotes superiors a 0,50 metres.

Es considera com a entreplanta el forjat construït en l'àmbit comprès entre els forjats de planta baixa i planta primera de pis que no ocupa la totalitat de la superfície de la primera i que respecta altures lliures per damunt i per sota que permeten l'ús dels espais creats amb la seva construcció. Aquestes altures mai seran inferiors a 2,20 metres.







**PLANTA DE PIS:**

Es consideren plantes de pis totes aquelles que estan per sobre de la planta baixa, abans definida, a excepció dels àtics.

**ÀTIC:**

Es considera com a àtic l'última planta d'un edifici quan està realitzada amb façana reculada respecte a l'"alineació de façana" d'aquest.

**PORTAL:**

És el local que es desenvolupa entre la porta d'entrada de l'edifici i les escales o ascensors, si n'hi hagués.

**PASSATGES:**

Són espais coberts en planta baixa d'ús públic per a accés exclusivament a locals comercials i connexió per als vianants entre espais d'ús públic.

**PEÇA HABITABLE:**

S'entén com a peça habitable aquella on es desenvolupin activitats d'estada, repòs o treball que requereixen la permanència perllongada de persones.

**PATI MANCOMUNAT:**

És el pati de parcel·la que es troba situat sobre dues o més propietats, sempre i quan prèviament els propietaris s'hagin obligat fefaentment d'acord quant a les seves càrregues i beneficis.

**XEMENEIES DE VENTILACIÓ:**

Es denominen xemeneies de ventilació els espais verticals buits interiors a l'edificació que desemboquen en coberta i tenen una superfície en planta inferior a un metre quadrat.

**ENTRANTS, SORTINTS I VOLS:**

1. Es denominen entrants els espais no tancats que, situant-se a l'interior de l'"alineació oficial exterior", obliguen a recular la línia de façana de la planta en què es produeixen sobre aquesta alineació.
2. Es denominen sortints els espais tancats que, situant-se a l'exterior de l'"alineació oficial exterior", fan avançar la línia de façana de la planta en què produeixen sobre aquesta alineació.
3. Es denominen vols tota classe de construccions que es realitzen per fora de l'"alineació oficial exterior".

**BALCONADES, CORNISA I RÀFECES:**

1. Es denominen balconades les construccions volades, constituïdes per un forjat de sòl visitable, cobert o descobert, protegit per una barana o ampit massís o calat.
2. Es denomina cornisa al cos volat generalment ornamental, amb motlures o sense elles, que serveix de rematada a un edifici.
3. Es denominen ràfecs les parts volades de la coberta que serveixen per desviar les aigües de pluja.

**TANCA:**

Es denomina tanca el tancament massís o calat, que situat en l'alineació oficial, separa l'espai públic del privat.

## **TÍTOLI - NORMES DE CARÀCTER GENERAL**

### **CAPÍTOL 1r.- GENERALITATS**

#### **1.1. NATURALESA I ÀMBIT TERRITORIAL**

El Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa es redacta amb el contingut i abast previst en els articles 10, 11 i 12 del títol I, capítol I de la vigent LS i en els articles 14 al 42 del capítol IV del títol I del RP.

L'àmbit d'aplicació del Pla General comprèn la totalitat del territori del terme municipal.

#### **1.2. VIGÈNCIA**



El Pla General entra en vigor amb la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i tindrà vigència indefinida, sense perjudici de la seva revisió o modificació.

1. Als (8) anys de vigència del Pla General, l'Ajuntament verificarà l'oportunitat de procedir a la seva revisió, la qual es produirà en qualsevol altre moment, anterior o posterior, si es produís alguna de les circumstàncies següents:

a) Si s'aprova un Pla d'ordenació d'àmbit supramunicipal que compregui el terme municipal d'Eivissa i que així ho disposi o faci necessari.

b) Si les previsions dels nivells de dotació urbanística exigissin una major superfície de sòl destinat a equipaments públics pertanyents a Sistemes Generals, sigui per la pròpia evolució demogràfica.

c) Quan circumstàncies sobrevingudes alterin la hipòtesi del Pla quant a les magnituds bàsiques de població, dinàmica de l'ocupació o mercat de l'habitatge, de manera que obliguin a modificar els criteris generals de l'ordenació expressats en la Memòria i al Programa d'Actuació.

d) Si s'han de tramitar modificacions concretes de les determinacions del Pla que donin lloc a alteracions que incideixin sobre l'estructura general del territori del municipi o sobre les determinacions substancials que la caracteritzen.

e) Quan altres circumstàncies sobrevingudes d'anàloga naturalesa i importància els justifiquin, per afectar els criteris determinants de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i així ho acordi motivadament el Ple de l'Ajuntament.

2. El Programa d'Actuació del Pla General serà revisat transcorreguts quatre anys des de l'entrada en vigor i, en qualsevol cas, al moment en què es produeixi alguna de les circumstàncies següents:

a) Quan l'Ajuntament o altres organismes públics necessitin iniciar obres, inversions o accions no contemplades al Programa, en forma i quantia que impedeixin o alterin substancialment el compliment de les previsions d'aquest, ja sigui en el seu conjunt o referent a sectors determinats d'inversió.

b) Quan la inversió compromesa per l'Ajuntament i altres organismes públics sigui un vint- i cinc per cent (25%) superior o inferior, com a mitjana de dos anys consecutius, a les previsions establertes en l'estudi econòmic i financer.

3. La revisió del Pla s'ajustarà a les normes de competència i procediment de l'article 157 del Reglament de planejament.

### 1.3. EFECTES

El Pla General, conforme als articles 55, 56 i 57 de la LS, és un document públic, executiu i obligatori.

La publicitat suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar la totalitat de la seva documentació, en exemplar degudament integrat i diligenciat en els termes de l'article 164 del RP i a aquest efecte estarà a la disposició del públic on assenyali l'Ajuntament.

L'executorietat porta amb si la immediata eficàcia de les determinacions del Pla, una vegada definitivament aprovat.

L'obligatorietat significa el deure, jurídicament exigible per qualsevol persona, física o jurídica, del compliment d'aquestes determinacions, tant per administració pública com pels particulars administrats.

### 1.4. DOCUMENTS I EL SEU VALOR RELATIU

El present Pla General consta de la següent documentació, el contingut i abast de la qual es detallen així mateix:

A) MEMÒRIA GENERAL





Assenyalat els objectius generals de l'ordenació i expressa i justifica els criteris que han conduït a l'adopció de les diferents determinacions. És l'instrument bàsic per a la interpretació del Pla en el seu conjunt i opera supletòriament per resoldre els conflictes entre altres documents o entre diferents determinacions, si resultassin insuficients per a això les disposicions de les presents normes.

## B) PLÀNOLS D'ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPI

A escala 1:5.000, expressen el model resultant de l'ordenació establerta i la imatge de l'estructura general i orgànica del territori, incloses les grans infraestructures i reflecteixen la dinàmica de desenvolupament del Pla General. Són plànols sense eficàcia ordenadora pròpia, que serveixen de referència per destriar, en cas de dubte, aquelles propostes de modificació del Pla que puguin implicar la seva revisió.

## C) PLANS D'ORDENACIÓ PER A LA CIUTAT D'EIVISSA

### a) Plànols de classificació, qualificació i regulació del sòl i l'edificació.

A escala 1:2.000, a més de contenir la classificació del sòl i definició dels sistemes generals, estableix la zonificació d'aquest, l'assenyalament dels usos i règim edificatori propis de cada zona, fins i tot els usos detallats dels Sistemes Generals i els àmbits del planejament de desenvolupament. Com a termini d'ordenació preval en les seves matèries específiques sobre els altres plànols.

### b) Plànols de Règim, Programació i Gestió del Sòl.

A escala 1:2.000, conté la classificació del sòl, la delimitació dels àmbits de planejament i gestió posterior i el detall detallat de les accions a desenvolupar, incloses al Programa d'Actuació. És un plànol d'ordenació i les seves determinacions gràfiques en les matèries del seu contingut específic prevalen sobre qualsevol dels restants plànols.

### c) Plànols de Xarxa Viària, Alineacions i Rasants.

A escala 1:2.000, recull la classificació jeràrquica del viari i la definició d'alineacions i rasants d'aquells elements del sistema de comunicacions que siguin de nova creació. En el seu contingut específic prevalen sobre qualsevol dels restants plànols.

### d) Plànols d'Infraestructures Bàsiques.

Recullen a escala 1:2.000 la proposta del Pla en relació amb les infraestructures bàsiques de proveïment d'aigua, sanejament, distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic.

## D) PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Determina l'ordre normal de desenvolupament i execució del Pla General, tant en el temps com en l'espai d'acord amb els objectius generals de l'ordenació. Les seves previsions referent a la realització dels Sistemes Generals, a l'execució del sòl urbanitzable i a les actuacions en sòl urbà, completades amb les majors especificacions contingudes en la Memòria i en les presents Normes, vinculen l'Ajuntament d'Eivissa com a administració responsable del compliment del Pla, així com els agents públics i privats en les seves respectives actuacions urbanístiques.

## E) ESTUDI ECONOMIC-FINANCER

Recull el contingut d'avaluació econòmica i assignació de les inversions que estableix l'article 42 del Reglament de Planejament Urbanístic. Les seves especificacions s'entenen com a compromisos assumits quant a les obligacions d'inversió que expressament assigna a l'Ajuntament d'Eivissa i com merament estimatives pel que fa a les restants previsions d'inversió, pública o privada, i a l'avaluació de costos.

## F) NORMES URBANÍSTIQUES

El present document constitueix el cos normatiu específic de l'ordenació urbanística del municipi d'Eivissa. Prevalen sobre els restants documents del Pla per tot el que en elles es regula sobre desenvolupament, gestió i execució del planejament, i quant al règim jurídic propi de les diferents categories de sòl i dels aprofitaments públics o privats admissibles sobre aquest. Per allò no previst en elles s'estarà al que disposa l'ordenament jurídic general de l'Estat i en l'autonòmic de Balears.



### G) INFORMACIÓ URBANÍSTICA, DIAGNÒSTIC I AVANÇ

La resta de la documentació del Pla presenta un caràcter informatiu i manifesta quins han estat les dades i estudis que han servit per fonamentar les propostes del Pla General.

#### 1.5. PRINCIPIS GENERALS PER AL PROCÉS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

La gestió que desenvolupi el contingut i determinacions del PG ha de tendir a eliminar les deficiències existents a cada classe de sòl sense incórrer en noves deficiències, entenent per tals qualsevol manca de planejament urbanístic, urbanització o equipament previstos al PG.

Les actuacions urbanístiques en qualsevol tipus de sòl, hauran de cobrir en tot cas, i successivament o simultàniament, etapes completes del procés de desenvolupament urbà, tal com es defineixen a continuació:

- a) Etapa de planejament; comprèn:
  - Programació.
  - Redacció de Planejament: Parcial, Especial o Reforma interior
  - Redacció de l'Estudi de Detall.
- b) Etapa de reparcel·lació; comprèn:
  - Organització administrativa de l'òrgan gestor, si escau.
  - Redacció del Projecte de reparcel·lació-compensació.
  - Cessions del sòl a l'Ajuntament i contribució als costos d'urbanització.
- c) Etapa d'urbanització; comprèn:
  - Redacció Projecte d'Urbanització.
  - Execució de la infraestructura general.
  - Execució de la Urbanització Interior.
  - Cessió de les obres d'urbanització.
- d) Etapa d'Edificació; comprèn:
  - Projecte d'Edificació.
  - Execució de les obres: Obra de Nova Planta, Restauració, Remodelació, Demolició.
- e) Etapa d'ocupació i ús de l'edificació; comprèn:
  - Ocupació de l'edificació.
  - Manteniment de la urbanització.
  - Manteniment de l'edificació.

Qualsevol actuació urbanística que no compregui l'execució completa d'una d'aquestes etapes ha de considerar-se com a deficient.

#### 1.6. GRAU DE VINCULACIÓ

Totes i cadascuna de les normes que concorren en una actuació urbanística tenen caràcter vinculant, és a dir, són d'obligat compliment i aplicació, sense que el compliment d'unes impliqui la no aplicació de qualsevol de les altres.

### CAPÍTOL 2n – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

#### 2.1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

A l'efecte del règim urbanístic del sòl, aquest es divideix per a la seva classificació en tres classes de sòl:

- Urbà
- Urbanitzable
- No Urbanitzable



El règim del sòl urbà ve regulat en les Ordenances d'edificació i ús del sòl urbà, que es contenen en el títol II d'aquestes normes, i en les quals es fixen els usos detallats, edificabilitats i altres condicions tècniques, tant dels terrenys com de les construccions i del seu entorn.

Així mateix, en els capítols successius s'estableixen per a cadascuna de les classes de sòl abans citades, la delimitació exacta del qual es contempla en el plànol corresponent, B-1, les condicions de desenvolupament.

## **2.2. ÀMBITS DE PLANEJAMENT DE SEGON GRAU**

A fi d'establir les condicions específiques d'actuació, dins de cada classe de sòl s'han definit alguns o tots dels següents tipus d'àmbit de planejament de segon grau:

### **a) UNITAT D'ACTUACIÓ**

Que és la unitat mínima per a l'execució del planejament definit pel PG en el sòl urbà mitjançant estudis de detall. Coincideix en general amb la unitat mínima de gestió per a repartiment de càrregues i beneficis.

### **b) SECTOR**

Que és la unitat mínima d'actuació per a l'execució del planejament definit pel PG en sòl urbanitzable programat.

### **c) ZONA**

Que és la superfície de caràcter homogeni quant a ordenació i ús del sòl.

### **d) ILLA**

O conjunt de parcel·les compreses en un àrea tancada limitada per alineacions oficials de vies o espais públics.

### **e) PARCEL·LA**

Que és la superfície de terreny unitari sota una mateixa propietat, l'aptitud de la qual per a l'edificació queda regulada en l'ordenació.

## **2.3. USOS DEL SÒL**

En el sòl urbà s'han definit els usos detallats.

En sòl urbanitzable es defineixen per a cada sector els usos globals i les seves intensitats.

A aquest efecte es defineixen els usos principals, compatibles i prohibits o excloents.

Són usos principals els que predominen sobre els altres en quantitat i qualitat, i donen les seves característiques a l'àmbit al qual s'apliquen.

Són usos tolerats o compatibles aquells que s'admeten en l'àmbit considerat en proporció sempre inferior a la de l'ús principal amb el qual són compatibles.

Són usos prohibits els que es consideren incompatibles amb el dominant dins de l'àmbit considerat.

Per calcular i obtenir la INTENSITAT D'ÚS GLOBAL es tindrà en compte exclusivament la superfície ocupada per aquest, fent exclusió de les superfícies de terrenys destinades a Sistemes Generals.

La intensitat d'ús es fixa en tots els casos com a edificabilitat bruta em M2. de construcció per M2. de sòl.

## **CAPÍTOL 3r - DESENVOLUPAMENT DE PLANS I PROJECTES**

### **3.1. REGLES GENERALS**



El PG es desenvoluparà segons les diferents classes de sòl com s'indica a continuació:

**a) EN SÒL URBÀ**

Mitjançant plans especials de reforma interior, plans especials de protecció de les zones historicoartístiques de Dalt Vila – sa Penya i arqueològica, estudis de detall, projectes d'urbanització o bé directament mitjançant llicència d'edificació en el cas de solars ajustats a Pla, atorgada al corresponent projecte d'edificació.

**b) EN SÒL URBANITZABLE**

**b.1. EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**

Mitjançant plans parcials, projectes d'urbanització, estudis de detall i llicències d'edificació.

**b.2. EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT**

Mitjançant elaboració de programes d'actuació urbanística i a continuació com l'apartat b.1. anterior.

**c) EN SÒL NO URBANITZABLE**

Exclusivament mitjançant llicència d'edificació per als casos establerts a l'art. 86 de la Llei.

**d) SISTEMES GENERALS**

Podran desenvolupar-se mitjançant plans especials, qualsevol que sigui la classificació del sòl, projectes d'urbanització i/o d'edificació.

**e) SISTEMES LOCALS**

En sòl urbà podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, projectes d'urbanització i/o d'edificació

### **3.2. DESENVOLUPAMENT A SÒL URBÀ**

a) Per a aquells solars que tinguin, d'acord amb la definició establerta a l'article 82 de la LS apartats 1 i 2, assenyalament d'alineacions i rasants i el grau d'urbanització exigible, és a dir, serveis de subministrament d'aigües i energia elèctrica i escomesa de sanejament a peu de parcel·la, a més de donar enfront de carrer amb calçada pavimentada i encintat de voreres, l'actuació se cenyirà exclusivament a l'edificació mitjançant l'oportuna llicència d'obres, ajustada a les normes particulars que li corresponguin segons les ordenances establertes en el títol II d'aquesta normativa.

b) En les superfícies de sòl urbà la urbanització del qual no aconsegueixi els nivells que es defineixen en el capítol 5è, com a mínim, és obligatòria la redacció, tramitació i aprovació del corresponent projecte d'urbanització amb el contingut que sigui necessari.

c) En els casos en què segons el grau de desenvolupament aconseguit a l'àrea que es tracti, sigui necessari adaptar, reajustar o establir alineacions i rasants, completant les ja definides en el Pla General en les condicions fixades per aquest, o bé efectuar l'ordenació de volums d'acord amb les especificacions del propi PG o completar, si escau, la xarxa de comunicacions amb aquelles vies interiors que resultin necessàries per proporcionar accés als edificis resultants de l'ordenació de volums, serà obligatòria la redacció i aprovació d'estudis de detall en els termes establerts a la LS i RP.

Sempre que es pretengui actuar sobre àrees que abastin més de la meitat d'una illa completa serà també obligatòria la redacció d'estudi de detall.

d) En l'àmbit de les zones historicoartístiques del Conjunt historicoartístic d'Eivissa s'haurà de redactar, conforme al que preveu l'article 20 de la vigent Llei del patrimoni, un pla especial de protecció que estableixi, amb la necessària previsió, la defensa del patrimoni edificat i el conjunt d'actuacions que hagin de dur-se a terme amb vista a la revitalització i recuperació de la zona.

### **3.3. DESENVOLUPAMENT A SÒL URBANITZABLE**

**a) DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT**





Les previsions del PG per a aquesta classe de sòl hauran de desenvolupar-se mitjançant la redacció i tramitació de plans parcials per sectors complets definits pel PG.

Al seu torn aquests plans parcials poden ser desenvolupats per ED i PU.

En casos necessaris, per al desenvolupament d'infraestructures corresponents als sistemes generals que componen l'estructura general i orgànica d'aquest, es redactaran i aprovaran PE i PU.

#### **b) DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT**

En aquesta classe de sòl no podran aprovar-se plans parcials sense que prèviament o simultàniament s'aprovi el corresponent programa d'actuació urbanística (PAU), que haurà d'abastar la magnitud mínima establerta per aquestes normes com a unitat urbanística integrada

(4.1.4), coincident amb les àrees per a redacció de PAU definides en els plans B-1.

L'ulterior desenvolupament dels PP podrà realitzar-se com en el cas anterior mitjançant la redacció d'ED i PU així com per PE d'infraestructura.

### **3.4. DESENVOLUPAMENT A SÒL NO URBANITZABLE**

D'acord amb les prescripcions de la LS en el sòl no urbanitzable, no són possibles altres actuacions que les derivades de l'aplicació de l'article 86 de la LS d'acord amb la regulació continguda en les normes específiques d'aquest PG.

Podran redactar-se plans especials per a la creació de sistemes generals o equipaments compatibles amb aquest tipus de sòl.

## **CAPÍTOL 4t – CONTINGUT DE PLANS I PROJECTES**

### **4.1. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

#### **4.1.1. Redacció i tramitació.**

La redacció, documentació i tramitació dels programes d'actuació urbanística s'ajustarà al previngut en la LS en aquesta normativa i en les altres disposicions aplicables vigents.

#### **4.1.2. Determinacions.**

Els PAU que es redactin per al desenvolupament del sòl urbanitzable no programat contindran les següents determinacions:

a) Desenvolupament dels sistemes de l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori que corresponguin a l'àrea de què es tracti segons s'estableix al títol II de les presents normes.

b) Assenyalament d'usos i nivells d'intensitat amb expressió de l'aprofitament mitjà de l'àrea objecte del PAU.

c) Traçat de les xarxes fonamentals de serveis.

d) Pla d'etapes per al seu desenvolupament.

e) Estudi econòmic-financer que justifiqui la viabilitat del PAU en funció dels recursos de finançament de l'adjudicatari o de l'òrgan urbanístic actuant.

#### **4.1.3. Inserció en l'estructura urbanística del PG.**

Els PAU justificaran l'adequada inserció de les seves xarxes d'infraestructura i sistemes generals així com la seva connexió amb els existents o previstos pel present PG.

#### **4.1.4. Àmbit de redacció.**





Els PAU que es redactin abastaran unitats urbanístiques integrades; es consideren com a tals els àmbits que es defineixen al capítol 8è de les normes particulars del títol II de la present normativa, d'acord amb l'establert a l'article 71.2 del RP.

#### **4.1.5. Contingut documental.**

Serà el corresponent al grau d'especificació que exigeix l'article 74 del RP.

### **4.2. PLANS PARCIALS**

#### **4.2.1. Redacció i tramitació.**

La redacció, documentació i tramitació dels PP s'ajustarà al previst en la Llei del sòl, en aquestes normes urbanístiques i en les altres disposicions aplicables vigents.

#### **4.2.2. Programació.**

A fi de garantir la coordinació de les inversions públiques i privades necessàries, els PP hauran de contenir obligatòriament les següents determinacions de Programació:

- a) Desenvolupament dels sistemes d'estructura general que se li assignin en el present Pla General, incloent les necessàries connexions amb els sistemes i xarxes existents.
- b) Traçat de les xarxes fonamentals de proveïment d'aigua, clavegueram, telèfons, energia elèctrica, comunicacions i altres serveis previstos.

#### **4.2.3. Inserció en l'estructura urbanística existent.**

Els PP hauran de contenir així mateix la justificació de la necessitat de l'actuació i de les determinacions assenyalades a l'apartat anterior, acompanyant la seva memòria dels annexos necessaris que avalin els seus aspectes essencials i específicament els que es refereixen a les obligacions a assumir pels propietaris per garantir l'adequada inserció del planejament parcial en l'estructura urbanística existent.

#### **4.2.4. Respecte del PG pels PP.**

Els PP no podran modificar en cap cas les determinacions del present PG d'acord amb l'establert per l'article 13.1 LS.

#### **4.2.5. Contingut conceptual i documental dels PP**

Serà l'especificat per a aquests en la LS i el RP.

### **4.3. PLANS ESPECIALS**

#### **4.3.1. Redacció i tramitació.**

La redacció, documentació i tramitació del PE s'ajustarà al previngut a la LS, en aquest PG i en les altres disposicions aplicables vigents.

#### **4.3.2. Àmbit de redacció de PE.**

Els PE es redactaran amb l'àmbit que la seua finalitat exigeixi.

#### **4.3.3. Respecte del PG pels PE.**

- a) Els PE no inclosos a l'article 17.2. de la Llei del sòl desenvoluparan les previsions contingudes en aquestes normes.



b) Els PE que contemplin operacions de reforma interior no previngudes pel PG no podran modificar l'estructura fonamental d'aquest, i hauran de justificar la seva necessitat o conveniència i la seva coherència i incidència sobre aquest, d'acord amb l'establert per l'article 23.3. LS.

c) A aquests efectes, es considera estructura fonamental dels PG l'estructura general i orgànica i els usos globals amb les seves intensitats previstes en aquestes normes.

#### **4.3.4. Contingut conceptual i documental dels PE.**

Seran l'especificat per a aquests a la LS i el RP.

#### **4.4. ESTUDIS DE DETALL**

##### **4.4.1. Objecte.**

a) Els Estudis de Detall podran redactar-se d'acord amb la Llei del sòl que els regula en els articles 6.3 i 14, com un instrument de definició detallada dels últims extrems del planejament, situant-se entre els plans d'ordenació que contenen determinacions de nivell de Pla Parcial i les llicències d'edificació.

b) Els Estudis de Detall només podran redactar-se, en el sòl urbà, per a aquelles àrees que disposin de les especificacions a les quals fan referència els apartats b,c,i i f del punt 2.1 de l'art. 12 de la Llei, o bé tinguin definitivament aprovat un Pla Especial de Reforma Interior, així com en el sòl urbanitzable quan existeixin plans parcials aprovats.

##### **4.4.2. Finalitats.**

a) Els Estudis de Detall tenen com a finalitat completar alguna de les determinacions del Pla fins al nivell exigint en els punts c i f del paràgraf 2.1 de l'article 12 de la Llei, referent a alineacions, rasants i ordenació de volums, respectant sempre les especificacions d'altura màxima, volum i aquelles que es fixin en el Pla General o en els PP.

b) També poden redactar-se per fixar l'ordenació concreta dels volums de cada parcel·la en desenvolupament del planejament d'ordre superior definitivament aprovat.

#### **4.4.3. Limitacions.**

Els estudis de Detall no podran en cap cas utilitzar-se per a:

- Canviar la qualificació del sòl.
- Proposar l'obertura de vies d'ús públic que no estiguin previstes en el Pla que desenvolupen.
- Establir noves ordenances.
- Reduir les superfícies destinades a vials o espais lliures.
- Originar augment de volum en aplicar les ordenances al resultat del reajustament o a l'actuació que es realitzi.
- Augmentar el percentatge d'ocupació del sòl, les altures màximes i volums màxims d'edificació permesos o la densitat o intensitat d'ús autoritzades.
- Alterar l'ús exclusiu o dominant establert pel planejament superior.

#### **4.4.4. Documentació.**

Els Estudis de Detall hauran d'estar composts de Memòria i Plànols.

- A) Memòria. La memòria constarà de:

- Justificació de la procedència de la seva redacció i de la solució adoptada.
- Si es tracta d'establir alineacions i rasants, completant les ja assenyalades en sòl urbà o reajustant i adaptant les previstes, es farà referència al tipus de planejament o norma en què es recolza, ressenyant quins són les condicions que aquests documents fixen per al seu desenvolupament.
- Justificació que no se redueixen els espais destinats a vials ni es modifiquen les superfícies corresponents a espais lliures.
- Si es tracta d'ordenar volums en sòl urbà, indicarà quines especificacions desenvolupa, bé referides al Pla General, Pla Parcial o Especial, segons els casos.
- Justificació demostrativa que no s'augmenten els volums edificables permesos, ni l'ocupació de sòl ni les altures, ni s'incrementa la densitat de població, així com que no s'alteren els usos establerts pel Pla.



f) Quan es tracti d'Estudis de Detall la necessària redacció del qual figura expressament en Planejament, justificaran adequadament el compliment de les seves determinacions.

g) S'inclourà en tot cas, i com a annex, una expressa referència a les condicions en què s'ha realitzat la informació pública, els seus resultats i la decisió que, com a conseqüència, hagi adaptat la Corporació.

- B) Plànols. A escala mínima d'1:500. En funció de les previsions i abast de l'Estudi de Detall, aquest inclourà com a mínim:

a) Plànol de situació en relació amb la ciutat.

b) Plànol parcel·lari o de delimitació.

c) Plànol d'ordenació vigent.

d) Plànol de l'estat actual dels terrenys i de l'edificació.

e) Plànols, degudament fitats, que reflecteixin detalladament l'ordenació projectada, incloent com a mínim les alineacions de la xarxa viària.

## **4.5. PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

### **4.5.1. Objecte.**

a) Els Projectes d'Urbanització són projectes d'obres la finalitat dels quals és portar a la pràctica, en sòl urbà, les determinacions dels PG i en sòl urbanitzable, la realització material de les pròpies dels PP.

b) També podran redactar-se Projectes d'Urbanització per a l'execució de PERI i dels Sistemes Generals.

c) Els Projectes d'Urbanització constituïran instruments per al desenvolupament de totes les determinacions que el planejament prevegi quant a obres d'urbanització.

d) En cap cas els Projectes d'Urbanització podran contenir determinacions sobre ordenació, règim de sòl o de l'edificació.

### **4.5.2. Serveis urbans mínims exigibles.**

Els serveis urbans mínims exigibles, són els de proveïment d'aigua, evacuació de residuals, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, pavimentació i plantació d'arbrat, i s'hauran de dimensionar les voreres de manera que s'hi puguin disposar les canalitzacions de tots els serveis urbans, fins i tot telèfons, d'acord amb les exigències del capítol 6è d'aquestes normes, sobre disseny i qualitat de la urbanització.

### **4.5.3. Documentació.**

La documentació dels Projectes d'Urbanització s'ajustarà a més dels requisits legals i reglamentaris vigents, al contingut de les instruccions existents en la matèria.

### **4.5.4. Condicions i garanties.**

En els Plecs de Condicions Econòmic-facultatius hauran de fixar-se els terminis i etapes de realització i recepció de les obres i recollir les condicions i garanties que l'Ajuntament jutgi necessàries per a la seva perfecta execució, i s'haurà de fixar també que es realitzaran a càrrec del promotor les proves i assajos tècnics que s'estimin convenients.

### **4.5.5. Projectes d'obres.**

Constituïxen projectes la finalitat dels quals és portar a la pràctica obres d'urbanització de caràcter puntual o d'infraestructures o serveis amb caràcter parcial. Contindran les determinacions dels Projectes d'Urbanització que siguin necessàries en funció de la seva finalitat específica.

## **4.6. PROJECTES D'EDIFICACIÓ**

### **4.6.1. Contingut.**



Els Projectes d'Edificació, ja siguin d'obres de reforma o de nova planta, s'ajustaran quant a forma i contingut, a l'establert a les disposicions vigents, i hauran d'anar subscriptes per tècnic competent i amb visat col·legial.

#### **4.6.2. Direcció facultativa.**

La Direcció facultativa de les obres previstes serà duta a terme per tècnics legalment capacitats.

#### **4.6.3. Demolicions i projectes de nova edificació.**

No podran autoritzar-se demolicions d'edificis que no vagin acompanyades del compromís de nova edificació, excepte en aquells supòsits en els quals la demolició no comporti o pugui portar aparellada aquesta. Per a això, serà necessari tramitar simultàniament tots dos projectes, de demolició i nova edificació, a l'efecte de l'atorgament, així mateix simultani, si escau, d'ambdues autoritzacions.

### **4.7. FORMAT DE LA DOCUMENTACIÓ I NOMBRE D'EXEMPLARS**

Tota la documentació expressada als anteriors apartats 4.1 4.6 es presentarà ajustant-se a la norma DIN A-4, i serà per tant la grandària de documents dels expedients plegats de 210 x 297 mm.

Tota la documentació es presentarà per triplicat. Contra aquesta presentació, a petició de l'interessat, l'Ajuntament estendrà l'oportú rebut fent-hi constar la data d'entrada en el Registre.

## **CAPÍTOL 5è – CONDICIONS PER A L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### **5.1. INTERVENCIÓ DELS PARTICULARS EN LA GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA**

Els particulars podran redactar PP, PE i ED en desenvolupament d'aquest PG, i en els termes concretats per les presents normes urbanístiques.

Els PP i PE d'iniciativa particular hauran de contenir les prescripcions exigides pels articles 53.2 de la LS. i 64 i 64 del RP.

### **5.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL DRET DE PROPIETAT DEL SÒL**

El PG concreta el règim urbanístic en relació amb els límits de les facultats del dret de propietat del sòl i de les construccions, sense perjudici del necessari desenvolupament, si escau, en PP dins del marc del que es disposa als articles 76 a 88 LS, tots dos inclusivament.

### **5.3. DEURES I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES**

Són deures i càrregues urbanístiques, depenent de la classificació del sòl, segons l'establert a la resta de la Normativa i a la Llei, els que s'estableixen als següents apartats del present article:

A) Efectuar les cessions gratuïtes següents:

a) en les unitats d'actuació previstes en sòl urbà s'haurà de cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, parcs, jardins públics i centres d'educació general bàsica al serveis d'aquelles, conforme a l'establert a l'art. 83 de la LS.

b) Terrenys destinats a sistemes generals, en el sòl urbanitzable programat, la compensació del qual està prevista a través del mecanisme de l'aprofitament mitjà.

c) Terrenys destinats a sistemes locals, la quantia dels quals mai podrà ser inferior a la qual resulti de l'aplicació dels estàndards establerts en les condicions de qualitat de les presents Normes i, si escau, en l'Annex al Reglament de Planejament, que comprendran els destinats a:

- 1) Sistema viari (carrers, places i aparcaments).
- 2) Sistema d'espais lliures de domini públic: parcs i jardins públics.
- 3) Centres docents i culturals públics.
- 4) Instal·lacions esportives públiques i d'esbarjo i expansió, de caràcter públic.





5) Dotacions per a altres serveis públics necessaris.

d) El sòl necessari per edificar el 10% de l'aprofitament reconegut al sector, degudament urbanitzat, en el sòl urbanitzable.

B) Pagar la urbanització conformement a l'establert pels articles 59, 60, 61 i 66 R.G., tant en allò relatiu als sistemes locals del sector o unitat o actuació com a la connexió de les xarxes corresponents amb les generals en l'exterior d'aquests.

C) Preveure i, si escau, executar conforme al planejament, l'equipament adequat a les dimensions i la finalitat de l'actuació.

D) Complir els terminis previstos per al desenvolupament del planejament i la seva gestió (compensació, reparcel·lació, etc...) i execució (urbanització i edificació), especialment, en aquest últim aspecte, quant a la construcció de les dotacions socials, comercials i escolars previstes. Per a això, s'estarà a les següents normes:

a) Els PP i, si escau, els PE, i Projectes d'Urbanització, hauran d'establir amb precisió els terminis en què hagi de produir-se la seva execució, així com l'execució de l'edificació. Aquests terminis, si no s'hagués establert el contrari, començaran a comptar-se des de l'endemà al de la publicació de la seva aprovació definitiva.

b) En el cas que no s'haguessin fixat en les figures de planejament citades, conformement a l'establert als apartats anteriors, s'aplicaran els següents terminis màxims a comptar, excepte en l'últim cas, des de l'endemà a la publicació de la seva aprovació definitiva.

1) Constitució i entrada en funcionament de l'organització corresponent al sistema d'actuació; si s'actués pel sistema de compensació: 1 any.

2) Iniciació de les obres d'urbanització: 2 anys i mig. A aquests efectes no es considerarà interromput el còmput del termini pel sotmetiment a aprovació del Projecte d'Urbanització quan aquest incompleixi les determinacions legals o del planejament que desenvolupi.

3) Edificació: sol·licitud de llicència: 4 anys.

4) Ultimació de les obres d'edificació: segons les especificacions de la llicència o el que determina l'article 5.6.2. de les presents normes.

E) Complir qualssevol altres deures que s'imposin en el planejament de desenvolupament d'aquest PG.

#### 5.4. DEURES DELS PROPIETARIS DEL SÒL

Deures segons les classes de sòl:

a) Els propietaris de sòl urbanitzable estan subjectes a tots els deures i càrregues especificats a l'article anterior.

b) Els propietaris de sòl urbà estaran subjectes als deures i càrregues següents:

1) Els descrits a l'apartat 5.3. A a) anterior.

2) Els descrits als apartats 5.3. B), 5.3. C), 5.3- D) i 5.3. I) anteriors.

#### 5.5. DRETS D'ASSOCIACIÓ PER AL COMPLIMENT DE DEURES URBANÍSTICS

A l'efecte de l'adequat compliment pels propietaris de sòl i restants titulars de drets i obligacions urbanístiques afectats, es fomentarà i, si escau, exigirà la constitució de les corresponents entitats col·laboradores en la gestió urbanística.

Aquestes entitats podran revestir no només les formes regulades en el Reglament de Gestió Urbanística, sinó també les d'associacions de contribuents previstes en la legislació de règim local, en el cas d'actuacions aïllades, amb imposició de contribucions especials, o d'associacions de règim general, en un altre cas. En tot cas, a l'efecte del que es disposa a l'apartat anterior, se seguiran les següents regles:

a) L'execució dels Plans, quan es realitzi per compensació o cooperació, donarà lloc, respectivament, a la constitució de les corresponents Juntes de Compensació o Associacions Administratives de Propietaris, aquestes últimes per iniciativa dels propietaris o de l'Ajuntament conforme al que disposa l'article 191.2 del Reglament de Gestió Urbanística.





b) L'execució dels sistemes generals i de qualssevol altres anàlegs, quan per no realitzar-se en el context de l'execució dels corresponents PP, es dugui a terme a través de projectes d'obres ordinàries amb imposició de contribucions especials, podrà donar lloc a la constitució dels afectats en Associació Administrativa de Contribuents per intervenir en la distribució i recaptació d'aquestes contribucions.

c) Tota nova unitat urbanística resultant de la urbanització i edificació de polígons en sòl urbanitzable o de possibles operacions de reforma interior, han d'explicar, a la finalització de l'execució del Pla corresponent, amb la seva pròpia entitat de conservació, creada *ex novo* o per transformació de l'entitat o associació que hagi intervingut en aquella execució.

## 5.6. NORMES DE PROCEDIMENT

### 5.6.1. Tramitació del Planejament.

Les actuacions urbanístiques que requereixin de la formació i aprovació de plans o projectes, o d'algun tipus d'autorització prèvia, hauran de subjectar-se a les normes de procediment legal i reglamentari previstes.

### 5.6.2. Actes subjectes a obtenció de llicència municipal.

a) Relació:

D'acord amb l'establert a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística vigent (RD) estaran subjectes a l'obtenció prèvia de llicència, sense perjudici de les autoritzacions que fossin procedents conformement a la legislació específica aplicable, els següents actes:

- 1) Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de tota classe de nova planta.
- 2) Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions de tota classe existents.
- 3) Les de modificació o reforma que afectin l'estructura dels edificis i instal·lacions de tota classe existents.
- 4) Les de modificació de l'aspecte exterior dels edificis i instal·lacions de tota classe existents.
- 5) Les obres que modifiquin la disposició interior dels edificis, qualsevol sigui el seu ús.
- 6) Les obres que hagin de realitzar-se amb caràcter provisional a les quals es refereix l'apartat 2 de l'art. 58 del text refós de la Llei del Sòl.
- 7) Les obres d'instal·lació de serveis públics.
- 8) Les parcel·lacions urbanístiques.
- 9) Els moviments de terra, tals com desmunts, explanació, excavació i terraplenat, tret que tals actes estiguin detallats i programats com a obres a executar en un Projecte d'Urbanització o d'Edificació aprovat o autoritzat.
- 10) La primera utilització o ocupació dels edificis i instal·lacions en general.
- 11) Els usos de caràcter provisional als quals es refereix l'apartat 2 de l'article 58 de la Llei del Sòl.
- 12) L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de tota classe existents.
- 13) La modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions en general.
- 14) La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.







15) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o qualsevol altre ús al qual es destini el subsòl.

16) La tala d'arbres integrats en massa arbòria que estigui enclavada en terrenys per als quals existeixi un Pla d'Ordenació aprovat.

17) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.

18) I, en general, altres actuacions urbanístiques i altres actes que assenyalin els plans, normes o ordenances.

- A l'efecte d'aquestes normes, s'entenen per altres actuacions urbanístiques aquelles altres construccions, ocupacions, actes i formes d'afectació del sòl, del vol o del subsòl, que no estiguin incloses en les seccions anteriors o que s'escometin amb independència dels projectes que s'hi contemplen.

- Aquestes actuacions urbanístiques s'integren en els següents subgrups:

A) Obres civils singulars: Entenen per tals les de construcció o instal·lació de peces d'arquitectura o enginyeria civil, o d'escultures ornamentals, ponts, passarel·les, murs, monuments, fonts i altres elements urbans similars, sempre que no formin part de projectes d'urbanització o d'edificació.

B) Actuacions estables: Quan la seva instal·lació hagi de tenir caràcter permanent o durada indeterminada. Comprèn aquest subgrup a títol enunciatiu, els conceptes següents:

a) la tala d'arbres i la plantació de masses arbòries.

b) Moviments de terra no afectes a obres d'urbanització o edificació incloses la construcció de piscines i l'obertura de pous.

c) El condicionament d'espais lliures de parcel·la, i l'execució de guals d'accés de vehicles.

d) Nous tancaments exteriors de terrenys o modificació dels existents.

e) Implantació fixa de cases prefabricades o desmuntables i similars.

f) Instal·lacions lleugeres de caràcter fix pròpies dels serveis públics o activitats mercantils a la via pública, tals com a cabines, quioscs, punts de parada de transport, pals, etc.

g) Recintes i altres instal·lacions fixes pròpies d'activitats a l'aire lliure recreatives, esportives, d'acampada, etc., sense perjudici dels projectes complementaris d'edificació o urbanització que, si escau, requereixin.

h) Suports publicitaris exteriors, inclosos tots els que no estiguin en locals tancats.

i) Instal·lacions exteriors pròpies de les activitats extractives, industrials o de serveis, no incorporades a projectes d'edificació.

j) Abocadors de residus o enderros.

k) Instal·lacions de dipòsit o emmagatzematge a aire lliure, inclosos els dipòsits d'aigua i de combustibles líquids i gasosos, i els parcs de combustibles sòlids, de materials i de maquinària.

l) Instal·lacions o construccions subterrànies de qualsevol classe no compreses en projectes d'urbanització o d'edificació.

m) Usos o instal·lacions que afectin el vol de les construccions del viari o dels espais lliures, tals com a esteses aèries de cables i conduccions, antenes i altres muntatges sobre els edificis aliens al servei normal d'aquests i no prevists en els seus projectes originaris, telefèrics, etc.

C) Actuacions provisionals: Entenen-se per tals les que s'escometin o estableixin per temps limitat o en precari, i particularment les següents:

a) tanques d'obres i solars.

b) Sondejos de terrenys.

c) Obertura de rases i cales.

d) Instal·lació de maquinària, bastimentades i fitacions.

e) Ocupació de terrenys per firals, espectacles i altres actes comunitaris a l'aire lliure.

La realització dels actes contemplats en aquest apartat 18) quan no estiguin emparats per llicències d'urbanització o d'edificació, requerirà llicència específica que es tramitarà conformement a les disposicions d'aquest capítol.

b) Competència, procediment i efectes.

La competència per atorgar llicències correspondrà a l'Ajuntament, excepte els casos previstos per la LS.







Les llicències s'atorgaran o denegaran d'acord amb les previsions i determinacions de la LS del PG, PAO i PP legalment aprovats i la seva concessió o denegació haurà de ser motivada.

El procediment s'ajustarà a l'establert en la legislació de Règim Local.

En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra de les prescripcions de la LS o del PG i altres normes reguladores.

Les llicències a les quals es refereix el punt 5.6.2. caducaran, excepte pròrroga, als sis mesos de la seva concessió, tret que en aquest termini s'hagi efectuat, com a mínim, una part d'obra que correspongui al seu 10%, mesurat sobre el pressupost aprovat per la Corporació Municipal.

### 5.6.3. Informació.

Les persones que es proposessin realitzar actes subjectes a llicència i, en general, qualsevol administrat, tindrà dret al fet que l'Ajuntament i en termini d'un mes l'informi per escrit sobre el règim urbanístic, alineacions, rasants o, en concret, sobre el d'edificació corresponent a una finca o sector, mitjançant l'extensió de la "CÈDULA URBANÍSTICA".

### 5.6.4. Cèdula Urbanística.

L'Ajuntament haurà d'expedir, mitjançant sol·licitud de l'interessat i en el termini màxim d'un mes la "CÈDULA URBANÍSTICA" de terreny o edifici com a document acreditatiu d'una finca o sector.

La CÈDULA URBANÍSTICA s'expedirà a sol·licitud de qualsevol persona, descrivint-se en la petició la finca o sector de què es tracti acompanyats de plànols a escala 1:500 signats per tècnic competent i peticionari on s'indiqui: La configuració del sòl, al·timetria, arbrat existent, situació respecte vials propers, longitud de façana i distància a edificacions adjacents o properes.

La CÈDULA URBANÍSTICA descriurà el règim sobre ús del sòl, qualificació d'aquest, indicant la data d'aprovació dels plans urbans, normes o ordenances, corresponents.

### 5.6.5. Sol·licitud de permís.

Les llicències d'obra se sol·licitaran per escrit dirigit a l'Il·lm. Sr. Alcalde com a president de l'Ajuntament i signada pel propietari o representant legal, amb la corresponent certificació de delegat per la propietat, i l'Arquitecte o tècnic competent que ha de dirigir-les, i en els casos en què, segons l'ordenança 1.06, es necessiti.

El peticionari farà sota la seva responsabilitat la declaració de ser l'amo de la finca o tenir poder bastant, i si el signant no estigués en aquestes circumstàncies, justificarà a les seves costes i a satisfacció de l'Ajuntament, que obra amb l'autorització de l'amo i aquest assumirà documentalment les responsabilitats subsidiàries efluentes de les obres de què es tracta.

### 5.6.6. Ocupació de la Via Pública.

En la sol·licitud de llicència d'obres s'expressarà si ha d'ocupar-se la via pública amb bastimentada o tanca sense els quals no es permetrà l'ocupació per materials, enderrocs i altres impediments, excepte especial llicència.

L'Ajuntament fixarà les condicions i durada del permís d'aquesta ocupació, acabat el qual hauran de retirar-se les bastides, tanques i materials, i es restablirà a satisfacció municipal la via pública.

Podrà obtenir-se nou permís d'ocupació o pròrroga del concedit, pagant la sobretaxa o penalitat si escau, que acordi l'Ajuntament o estableixi la corresponent ordenança d'exacció

### 5.6.7. Obtenció de la llicència.

Per poder iniciar qualsevol tipus d'obra serà condició i requisit indispensable posseir la llicència municipal d'obres mitjançant el pagament de drets consignats a les ordenances d'exaccions municipals en els termes que aquestes estableixin.

### 5.6.8. Termini de concessió de la llicència.





Les llicències per a l'execució de les obres de nova construcció o reforma d'edificis i indústries, així com les d'urbanització, hauran d'atorgar-se o denegar-se en el termini de dos mesos comptats a partir de la data en què la sol·licitud hagués ingressat en el Registre General de l'Ajuntament.

Si dels informes pertinents resultés l'existència en les sol·licituds de deficiències esmenables, es notificarà al peticionari abans d'expirar els terminis abans indicats perquè dins dels quinze dies puguin esmenar-les. El còmput d'aquells terminis quedarà suspesos durant aquests quinze dies, comptats a partir de la data de la notificació de les deficiències.

#### **5.6.9. Reserva de dret de tercer i jurisdicció.**

Les autoritzacions i llicències s'entendran atorgades excepte el dret de propietat i sense perjudici del de tercer. No podran ser invocades per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en la qual haguessin incorregut els beneficiaris en l'exercici de les seves activitats.

#### **5.6.10. Obres de caràcter urgent.**

Quan calgués realitzar obres la urgència de les quals no permeti subjectar-les de moment a la tramitació normal de llicència, podrà obtenir-se l'autorització necessària mitjançant compareixença davant l'autoritat municipal que podrà concedir aquesta autorització en els termes i condicions que estimi procedents a la vista de les al·legacions presentades i demanant informe, si ho estima oportú, als Serveis Tècnics d'Arquitectura.

Aquesta autorització serà provisional i no eximirà la presentació en el termini que es determini, de la sol·licitud i documentació ordinària.

#### **5.6.11. Concessió o denegació de llicència.**

Concedida la llicència d'obres, es retornarà al sol·licitant un exemplar de la sol·licitud i de cada plànol presentat, amb el segell de l'ajuntament i una còpia fefaent de l'acord municipal i de les condicions imposades.

Un altre exemplar, estès en el paper del timbre corresponent, quedarà unit a l'expedient.

En la mateixa forma es procedirà en cas de negativa de la llicència sol·licitada, fent-se constar a més, en forma inequívoca en els plànols.

Tota denegació de llicència serà motivada.

#### **5.6.12. Documentació en l'obra.**

Les còpies de què parla la norma anterior i els plànols retornats a l'interessat, estaran sempre en el lloc on les obres es duiguin a terme i seran exhibits a petició dels tècnics municipals o personal per ells delegat i que podran tenir accés a les obres incondicionalment.

#### **5.6.13. Renovació i modificació de llicències.**

1. Les llicències d'obra podran ser renovades per períodes de sis mesos fins a dues vegades sempre que es faci la sol·licitud de pròrroga abans de la data de caducitat de la llicència d'obres.

2. Requeriran expressa modificació de la llicència d'obres les alteracions que pretenguin introduir-se durant l'execució material d'aquestes.

#### **5.6.14. Caducitat de les llicències.**

1. Les llicències d'obra caducaran:

- a) Per desistiment del sol·licitant expressat en escrit dirigit a l'Alcaldia.
- b) Per no haver retirat la llicència els tres mesos de la data de concessió d'aquesta.
- c) Pel no ús de la llicència en el termini de sis mesos des de la seva obtenció.
- d) Per interrompre les obres en un termini superior a sis mesos.





- e) Per no concloure les obres en el termini fixat per a la seva construcció.
- f) Per haver infringit les normes o condicions imposades en la seva autorització.
- g) Per l'incompliment reiterat de les normes imposades quant a policia i conservació o ocupació de via pública.

2. La decisió municipal sobre caducitat d'una llicència requerirà sempre audiència prèvia a l'interessat.

#### **5.6.15. Vigilància i inspecció.**

Tota obra sotmesa a llicència estarà subjecta a vigilància i inspecció per l'Ajuntament durant la realització, així com a la comprovació final, en la forma que més endavant es regula en la Norma 5.6.24.

#### **5.6.16. Danys per obres.**

Les llicències d'obres porten amb si el compromís d'abonar quantes despeses s'ocasionin com a conseqüència de l'obra a la via pública, en voreres, paviments, passejos, fanals, instal·lacions d'enllumenat, gas i aigua i tots els objectes de servei públic i particular que fossin deteriorats.

#### **5.6.17. Obres autoritzades provisionalment.**

En els casos que per causa d'utilitat pública o per la provisionalitat de l'obra (instal·lació de casetes de comptadors d'obra, d'eines, etc.) es concedeixi una LLICÈNCIA D'OBRA A PRECARI, aquesta caducarà als sis mesos i s'hauran de tornar les coses al seu estat inicial tret que la llicència s'hagi renovat amb anterioritat.

#### **5.6.18. Recurs de reposició.**

Contra l'acord de concessió o denegació de llicència, els interessats podran interposar recurs de reposició davant la Comissió Municipal Permanent en el termini d'un mes comptat a partir de la data de notificació de l'acord.

#### **5.6.19. Instal·lacions industrials.**

Les llicències per a obres d'instal·lacions comercials o industrials no prejutgen l'autorització per a l'activitat de què es tracti, per a això haurà de sol·licitar-se la corresponent autorització municipal, a més de les que correspongui atorgar a altres organismes.

#### **5.6.20. Obres oficials.**

Quan les obres es projectessin per algun òrgan de l'Estat o de l'Administració Autònoma, estaran igualment subjectes a llicència municipal, d'acord amb els procediments i excepcions regulats a l'art. 180 de la vigent Llei del sòl.

#### **5.6.21. Obres afectades per altres organismes.**

Quan l'obra que es pretén realitzar necessiti l'autorització d'altres organismes oficials, s'observaran tant en projectar-ho, com en sol·licitar la llicència i tramitar aquesta, les prescripcions d'aquestes normes i la de la legislació d'aquests organismes.

#### **5.6.22. Obres inacabades.**

Quan les obres no s'haguessin acabat en el termini concedit, l'autoritat municipal, podrà rehabilitar la llicència, prèvia petició de l'interessat, fixant un termini per a represa de les obres i també per a la seva terminació, portant amb si la imposició de les exaccions que, si escau, tingui establertes l'Ajuntament a partir de la data en què va expirar el termini concedit en la llicència.

Al propi temps si l'estat de les obres afectés a l'aspecte públic, l'autoritat municipal dictarà les disposicions necessàries per remeiar tal situació, i podrà manar que es practiquin, pels seus operaris, els treballs conduents a



això i a costa de l'amo de l'immoble, el qual així com el solar, quedarà subjecte directament a aquesta responsabilitat.

#### **5.6.23. Comunicació final.**

El peticionari haurà de comunicar a l'Ajuntament la conclusió de les obres, acompanyant a aquest efecte certificació del facultatiu director d'aquestes, sense la comunicació de les quals no es podrà atorgar la llicència per ocupar, llogar, o utilitzar mitjançant la corresponent certificació que s'expedeixi per l'Ajuntament a les indicades finalitats.

#### **5.6.24. Inspecció final.**

El tècnic municipal, amb inspecció prèvia de l'obra després de concloua donarà compte del resultat d'aquesta inspecció expressant:

1. Si el propietari s'ha subjectat a les seves condicions.
2. Si en la construcció s'ha tingut en compte el previst en les presents normes.
3. Si s'ha ocupat amb l'edificació més solar que el previst en les normes i projecte i si s'ha construït un major volum que el sol·licitat i permès per les normes.
4. L'afirmació que el particular ha reparat tots els danys i perjudicis causat a la via pública, així en el pis, vorera o desguassos, com en el subsòl, en clavegueram, canalitzacions d'aigua potable o bruta, gas, etc. i en els cables elèctrics, tant aeris com subterranis i qualsevol altre defecte en servitud o propietats de caràcter públic.

La concurrència de dites circumstàncies serà indispensable perquè es pugui lliurar la certificació expressada a la norma anterior, la qual s'expedirà en el termini màxim d'un mes, comptat a partir de la notificació d'haver-se acabat l'obra.

El termini per a aquesta inspecció final d'obra serà el previst en el Decret sobre Cèdules de la Comunitat Autònoma.

#### **5.6.25. Taxació de les llicències.**

Les taxes de les llicències d'obres seran fixades per l'Ajuntament i podran ser revisades cada tres anys.

### **CAPÍTOL 6è – NORMES GENERALS DE DISSENY, QUALITAT I ÚS**

#### **SECCIÓ 1a. NORMES SOBRE DISSENY I QUALITAT DE LA URBANITZACIÓ**

##### **6.1.1. Sistema viari**

Les característiques de les vies de nova creació del Sistema General Viari que es defineixen en el Pla General, hauran de conservar les dimensions que s'especifiquen en el plànol corresponent quant a perfil transversal i reserves de sòl i compliran a més les exigències contingudes en la vigent Llei de Carreteres.

Quant a les vies que sorgeixin de la redacció dels plans parcials en sòl urbanitzable respondran a les necessitats per les quals es projecten en relació amb la intensitat, velocitat i tonatge del trànsit previst havent-se d'usar tant a la xarxa viària principal com a secundària aglomerat asfàltic sobre solera de formigó hidràulic. L'amplària mínima entre alineacions per a aquest viari serà de 8,00 m.

Les vies incorporades al nucli antic hauran d'acomodar el seu tractament i pavimentació al seu caràcter tradicional.

A les vies existents del nucli antic no es permeten canvis en les alineacions ni rasants actuals, excepte els previstos al PG o instruments que ho desenvolupin.

En l'execució de voreres es tindrà en compte el següent:

a) Construcció de voreres.

La construcció de la vorera contigua amb la façana d'un immoble és obligació de la propietat, sempre que limiti amb via pública en la qual estigui prevista la construcció o existència de voreres.





Aquesta obligació comprèn no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Per a la construcció de la vorera serà preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal, i, en els dos casos, serà assenyalada la rasant pels Serveis Tècnics Municipals.

En atorgar llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de les voreres corresponents.

No podrà estendre's la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Tret que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voreres serà a càrrec de l'Ajuntament.

Si la vorera té, a l'espai comprès entre l'alineació oficial de la via pública i la vora exterior de l'encintat, un ample superior a tres metres, l'import de la part que excedeixi d'aquest ample, serà abonat per l'Ajuntament al propietari o propietaris que hagin procedit a la seva construcció, amb inspecció i recepció d'aquesta prèvia per l'Ajuntament.

#### b) Pavimentat de voreres.

Les rajoles de vorera seran dels models reglamentaris que en el seu dia s'aprovin.

Mentre no s'hagi establert el tipus reglamentari, les rajoles de vorera seran, normalment, quadrades, de vint centímetres de costat, de ciment hidràulic i de quadrícula, assegurades amb morter de ciment portland de dosatge 1:3 sobre una solera de formigó de ciment portland de deu centímetres d'espessor mínim i dosatge 1:4:8.

En casos excepcionals i degudament justificats l'Ajuntament, a petició de l'interessat, podrà concedir permís perquè la vorera es pavimenti amb enllosat de pedres naturals o rajoles especials, previ dipòsit en els magatzems municipals d'un 25% de rajoles corresponents a les voreres de què es tracti, en previsió de futures substitucions o reparacions.

Les vorades o encintats de voreres seran normalment de pedra calcària dura, la longitud mínima de la qual sigui de quaranta centímetres, la seva altura de trenta-cinc centímetres (inclòs el seu encastament en el terreny) i el seu ample mínim de vint-i-cinc centímetres; la cara vertical vista no superarà quinze centímetres. Les cares vistes seran buixardades i les arestes a cisell. S'asseuran sobre formigó de ciment portland (1:4:8), i es traran i emplenaran les juntes amb morter de ciment portland (1:3).

En sectors de nova urbanització, l'Ajuntament, amb petició prèvia dels interessats, podrà autoritzar la col·locació de vorada de formigó de 350 kg de ciment portland, i resistència característica no inferior a 200 kg/cm<sup>2</sup> la cara exterior del qual en contacte amb la calçada formi talús l'angle del qual amb la vertical no sigui superior a 20°. Les dimensions mínimes d'aquestes vorades seran les mateixes que les establertes per a les vorades de pedra calcària.

#### c) Passos per a entrada de vehicles.

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars, sobre les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 15% i donant-li forma de gual.

Es prohibeix expressament emplenar, d'una manera permanent de formigó i un altre material, el rierol de la calçada en forma de plànol inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials o mitjançant tubs i altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzades en forma reglamentària hauran d'adaptar-se a les normes assenyalades al paràgraf primer d'aquest article en termini màxim d'un any.

El paviment de la vorera en aquests passos de vehicles es realitzarà amb rajoles i vorades de pedra de resistència superior a les de la vorera i de color diferent.

### 6.1.2. Proveïment d'aigua

En les previsions dels plans i projectes d'urbanització, el càlcul del consum diari mitjà es realitzarà a base dels dos components següents:

a) Aigua potable per a usos domèstics a raó de 200 litres/habitant/dia.

b) Aigua per a destinacions secundàries segons l'ús de l'ordenació que es prevegi amb un mínim de 50 litres/habitant/dia.

El consum màxim per al càlcul de la xarxa s'obté multiplicant el consum diari per 2,5.





Els diàmetres interiors mínims de la xarxa el disseny de la qual haurà d'estar justificat en els càlculs corresponents seran:

- Canonada de distribució..... 150 mm.
- Xarxa de reg..... 80 mm.
- Canonada de servei per hidrants..... 100 mm.

### 6.1.3. Xarxa d'evacuació

Es prohibeix expressament l'ús de fosses sèptiques en el sòl urbà i urbanitzable. Els projectes de les xarxes d'evacuació hauran de complir les següents condicions mínimes:

- a) Velocitat de l'aigua a secció plena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- b) Cambres de descàrrega automàtiques en capçaleres amb capacitat de 0,5m<sup>3</sup> per als embornals de diàmetre igual o menys a 300 mm. i d'1,00 m<sup>3</sup> per a les restants.
- c) Pous de registre visitables en entroncaments de branques o en distàncies superiors a 60m.
- d) La secció mínima de la xarxa serà de 200mm. i el seu traçat seguirà el de la xarxa viària i espais lliures d'ús públic.
- e) Els nous sectors d'ús predominant industrial previstos a la classe de sòl urbanitzable disposaran d'una estació depuradora per purificar les aigües residuals abans del seu abocament a canal públic.
- f) Els sectors residencials de sòl urbanitzable programat abocaran a la xarxa general de clavegueram, mentre que els de sòl urbanitzable no programat requeriran una estació terminal depuradora prèvia a l'abocament d'aigües residuals al canal públic.
- g) Serà d'obligat compliment, amb caràcter complementari, la normativa existent sobre matèria d'abocaments en l'actual legislació.

### 6.1.4. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

El càlcul de les xarxes de baixa tensió s'efectuarà d'acord amb el contingut del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió actualment vigent; tot això sobre la base d'una previsió de càrregues mínimes als edificis segons el seu ús, obtingudes per aplicació de la Instrucció MI-BT-0-01 i en les Normes Tècniques de Disseny i Qualitat per a Habitatges Socials, en funció del grau d'electrificació corresponent.

Totes les instal·lacions elèctriques en sòl urbanitzable es realitzaran mitjançant xarxes de distribució subterrànies i satisfaran les condicions establertes en els reglaments i en les normes de la companyia subministradora.

### 6.1.5. Tractament dels espais lliures d'ús públic.

Els Projectes d'Urbanització hauran de contenir obligatòriament les partides consignades en pressupost que corresponguin a plantació d'arbrat d'espècies i port adequats, instal·lacions de bancs per a ús públic i zones de joc d'infants, i xarxa d'enllumenat públic amb nivell d'il·luminació adequats.

## SECCIÓ 2a. – NORMES TÈCNiques DE DISSENY I QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ

Els habitatges i els serveis comuns dels edificis hauran de complir les condicions exigides per les Normes Tècniques de Disseny i Qualitat que s'expressen a continuació. No obstant això, quan un promotor desitgi construir habitatges aollits a la legislació de protecció d'un organisme oficial podran aplicar les normes i reglaments específics dictats per aquest organisme oficial, sempre que aquestes siguin més restrictives que les contingudes en les presents normes.

### 6.2.1. Altura de l'edificació.

1) S'estableixen dos tipus d'unitats per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les ordenances de zona assenyalin tots dos tipus haurà de complir-se el més restrictiu.

2) En aquelles ordenances de zona en què les escales d'altura s'assenyali en relació amb l'ample dels carrers, aquest ample es mesurarà entre les alineacions oficials que corresponguin a la parcel·la de què es tracti i a la de l'altre costat del carrer.





3) L'ample es prendrà en la perpendicular a l'alineació de la parcel·la en el punt mitjà de la línia de façana. No s'estimarà augmentat l'ample en la part corresponent a embocadures d'altres vies, sinó que la seva latitud es limitarà per la línia que enllaci les alineacions de l'altre costat del carrer. Tampoc es computarà l'augment de l'ample per les reculades, encara que aquestes fossin obligatòries.

4) Als carrers amb declivi l'altura de l'edificació es mesurarà en el punt mitjà de la façana, si aquesta no excedeix de 20 metres de longitud. Si sobrepassa aquesta dimensió, es mesurarà des dels 10 metres, explicats des del punt més baix, permetent-se l'escalonat corresponent a partir dels 20 metres. En carrers amb pendent igual o superior al 6% serà obligatori l'escalonament en altura dels edificis cada 20 metres de distància.

#### **6.2.2. Altura de les interseccions de dos carrers de diferent ample.**

Es prendrà l'altura corresponent al carrer de major ample al llarg del carrer de menor ample, fins a una longitud màxima igual al fons edificat i sempre menor de 15 metres mesurats des del vèrtex d'ambdós carrers. A partir d'aquest fons s'aplicarà l'altura corresponent al carrer de menor ample. El parament al descobert pel canvi d'altures haurà de ser tractat en el seu acabat com a façana i s'hi podran obrir buits, si la situació ho permet, conformement a l'establert al Codi Civil.

#### **6.2.3. Cases amb façanes oposades a carrers de diferents amplex.**

En aquest cas es prendrà per a cada carrer l'altura corresponent. Aquestes altures només podran mantenir-se en una profunditat màxima igual a la meitat del fons de la parcel·la, sempre per sota del plànol inclinat a 45° traçat per l'horitzontal que passa per la línia de cornisa de la façana més baixa.

#### **6.2.4. Cases amb façana a una plaça.**

L'altura de les edificacions en una plaça serà la corresponent al carrer de major ample que hi aflueixi, excepte expressió en contrari de l'Ordenança particular corresponent.

#### **6.2.5. Profunditat màxima en què es conserva l'altura de les edificacions.**

En tots els casos l'altura fixada per a un ample de carrer o plaça només podrà mantenir-se fins a l'eix de l'illa, i es continuarà la resta de l'edificació amb l'altura corresponent a les dels altres carrers.

#### **6.2.6. Altura en patis de parcel·la.**

L'altura del pati es mesurarà des del nivell de pis del local habitable de cota més baixa, amb buits a aquest, fins a la coronació dels murs, inclòs l'ampit de fàbrica, si n'hi hagués.

#### **6.2.7. Altura en edificació oberta.**

L'altura màxima haurà de complir-se en totes les façanes i es mesurarà a partir de la cota del terreny definitiu resultant del projecte d'edificació, amb el mateix criteri establert a l'apartat 4 de l'article 6.2.1.

#### **6.2.8. Construccions permeses per sobre de l'altura.**

Per sobre de l'altura màxima permesa únicament s'autoritzen construccions destinades a petos fins a de 1,20 metres, caixa d'ascensors, escales, dipòsits, trasters, xemeneies i altres instal·lacions dels serveis exclusius de la finca, amb una altura que no podrà excedir de 3 metres per sobre de l'altura màxima de l'edificació principal, inscrita per sota d'un plànol de 45° traçat per la línia horitzontal d'altura màxima en cada façana.

Queden prohibits els àtics per sobre de l'altura màxima fixada en les normes particulars de zona, excepte quan es computi la seva superfície edificada dins de l'edificabilitat màxima corresponent. En aquest supòsit es podrà construir una sola planta d'àtic reculat.

#### **6.2.9. Paraments al descobert.**





Tots els paraments d'aquesta naturalesa, siguin mitgers o no, hauran de tractar-se de manera que el seu aspecte i qualitat siguin anàlegs als de la façana.

#### **6.2.10. Soterranis i semisoterranis.**

1. Hauran de tenir ventilació suficient. No es permeten habitatges ni qualsevol altre ús residencial en soterranis ni semisoterranis.
2. L'altura lliure en peces no habitables no podrà ser inferior en cap punt d'aquestes a 2,20 metres, mesurats des del paviment de la peça a la cara interior del forjat o element estructural que pogués penjar per sota d'aquest.
3. El plànol del paviment del soterrani més profund no depassarà en cap punt la cota de 6 metres sota la rasant del carrer o terreny. Es permeten dues plantes, quan una d'elles, almenys, es destini a aparcaments.

#### **6.2.11. Entreplantes.**

1. A les plantes baixes, que no siguin habitatges, es permeten entreplantes, una vegada construït l'edifici i efectuada la delimitació dels locals comercials.
2. La construcció de l'entreplanta, s'efectuarà al moment de l'adaptació de cada local als diferents usos comercials, incloent-se, a fi d'obtenir la corresponent llicència d'obres, en el projecte d'aquesta adaptació.
3. No podran ocupar més del 50% de la superfície de cada local.
4. L'altura lliure per damunt i per sota del forjat de l'entreplanta no podrà ser inferior a 2,20 metres.
5. L'entreplanta formarà part de la planta baixa, i no podrà tenir accés independent d'aquesta, sinó solament a través del mateix local comercial.
6. Totes les mesures són d'aplicació comptabilitzada en cada local per separat.

#### **6.2.12. Mesurament de l'edificabilitat.**

1. En el mesurament de l'edificabilitat han d'incloure's també els cossos volats, el 100% de les terrasses cobertes tancades amb obra de fàbrica per tres costats i el 50% de les terrasses cobertes tancades amb obra de fàbrica per un o dos dels seus costats, així com els soterranis i semisoterranis, quan no estiguin destinats a aparcaments o instal·lacions per al servei exclusiu de l'edifici, tals com a calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, cambres de comptadors i centres de transformació, etc. Quan el parament inferior del forjat de sostre del semisoterrani es trobi en algun dels seus punts a una altura d'1,50 metres o més sobre la rasant de la vorera o del terreny natural s'inclourà en el mesurament d'edificabilitat, qualsevol que sigui l'ús al fet que es destini.
2. En el còmput de la superfície edificada per planta no s'inclouran les porxades, els passatges d'accés a espais lliures i públics, els patis interiors de parcel·la que no estiguin coberts, les plantes baixes porticades i porxos coberts oberts, excepte les porcions tancades que hi hagués, les edificacions auxiliars, entre les quals no s'inclouen les terrasses esmentades en el punt anterior, tancades amb materials translúcids i construïdes amb estructura lleugera desmuntable, els elements ornamentals en coberta i la superfície sota la coberta si manca de possibilitats d'ús o està destinada a dipòsit i altres instal·lacions generals de l'edifici. Tampoc computaran les construccions permeses per sobre de l'altura màxima de l'edifici. Així mateix, tampoc consumiran edificabilitat, en edificació oberta, les plantes baixes diàfanes en la quantia de superfície que rebí aquest tractament.

#### **6.2.13. Tipologia d'edificació.**

Amb caràcter general es preveuen les següents tipologies possibles d'edificació:

- M<sub>1</sub>: Illa completa, tancada sense pati d'illa, en conseqüència només amb possibles patis de parcel·la.
- M<sub>2</sub>: Illa tancada o semitancada amb pati interior o espais lliures interiors d'illa.
- M<sub>3</sub>: Illa amb tipologia d'edificació oberta.



M<sub>4</sub>: Illa d'edificació en habitatge unifamiliar, en disposicions aïllades, adossades de dues en dues, o en filera, d'acord amb el que s'especifica en les normes particulars de zona.

M<sub>5</sub>: Illa d'edificació de tipologia industrial, la disposició de la qual es concreta en les normes particulars de zona.

#### 6.2.14. Patis i espais lliures interiors d'illa.

Als patis i espais lliures interiors d'illa corresponents a la tipologia M2 només es permet la construcció en soterrani sota rasant, d'acord amb el contingut de la definició de soterrani inclosa en el glossari de terminologia, s'haurà d'enjardinar, al nivell de planta baixa, almenys un 50% de la seva superfície.

#### 6.2.15. Patis de parcel·la tancats.

1. Patis en habitatges unifamiliars.

a) La dimensió de qualsevol costat del pati serà igual o superior a H:3, amb mínim de dos-cents cinquanta (250) centímetres.

b) Quan per inexistència o escasses dimensions del jardí, el pati constitueixi el principal espai obert de la parcel·la, la seva superfície serà igual o major que dotze (12) metres quadrats.

2. Patis en altres tipologies d'edificació.

a) La dimensió dels patis de parcel·la tancats s'estableix en funció de l'ús de les peces que obren en ells, i de l'altura H del pati, mesura en la forma citada en l'article 6.2.6.

b) El quadre següent determina les distàncies mínimes, que hauran de mesurar-se com a llums rectes.

Ús del local	Distància mínima
	En relació amb l'altura
Peces habitables	H/4
Peces no habitables, escales i paraments cecs	H/5

c) Als patis de planta no rectangular, la seva forma serà tal que permeti traçar en el seu interior una circumferència de diàmetre igual a la dimensió menor entre paraments oposats, les llums rectes dels quals no podran ser en cap cas inferiors a tres (3) metres, i es manté per a la resta dels paraments enfrontats les distàncies mínimes establertes en el quadre. A aquests efectes s'entén per llum recta la longitud del segment perpendicular al parament exterior mesurat en l'eix del buit considerat, des d'aquest parament fins al mur o partió més propera.

d) Els patis adossats a les fites amb les altres finques compliran les anteriors condicions, i es considera com a parament frontal el del límit tot i que no estigüés construït, o bé podrà considerar-se com a pati únic mancomunat amb l'edifici adjacent, atenent-se a l'establert a l'article 6.2.17.

#### 6.2.16. Patis oberts.

1. Els patis a façanes, a patis de poma o a altres espais lliures, tindran una amplària mínima de tres metres i el seu fons no serà superior a aquesta.

2. En edificació oberta es permeten amb un ample mínim igual al quart de l'altura, no inferior a 3 metres, i un fons no superior a l'ample.

3. Els panys de façana que resultin en l'alineació exterior a banda i banda d'un pati obert no hauran de tenir longitud menor de tres metres. El paviment dels patis oberts a façana, en el cas que arribin a la cota de rasant, se situarà sobre realçats sobre la cota de vorera i serà tractat com a terrassa-jardí. En tals patis oberts queda prohibit l'ús d'aparcament o estacionament de vehicles.

#### 6.2.17. Patis mancomunats.

1. Es consent la mancomunitat de patis, ajustant-se a les següents normes:





a) La mancomunitat que serveixi per completar la dimensió del pati haurà d'establir-se constituent, mitjançant escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars, i inscriure's en el Registre de la Propietat, amb la condició de no poder-se cancel·lar sense l'autorització de l'Ajuntament.

b) No podrà, en cap cas, cancel·lar-se aquesta servitud mentre subsisteixi alguna de les cases els patis de les quals requereixin aquest complement per conservar les seves dimensions mínimes.

2. Es permet la separació d'aquests patis mancomunats amb murs de 3 metres d'altura màxima a comptar de la rasant del terreny del pati més baix.

3. En el cas que la diferència de rasant entre els diferents patis excedeixi d'un metre, el mur de separació podrà sobrepassar en dos metres la rasant del pati més alt.

4. En tot cas serà aplicable la normativa de patis tancats.

#### **6.2.18. Cobriment de patis.**

Excepte prohibició expressa en la normativa d'ús zona, cabrà el cobriment de patis de parcel·la amb claraboies i lluernes translúcides, sempre que aquests elements deixin un espai perimetral desproveït de qualsevol tipus de tancament, entre els murs del pati i element de cobriment, que permeti una superfície mínima de ventilació superior a un 20% de la del pati.

#### **6.2.19. Xemeneies de ventilació.**

Es permetran les xemeneies de ventilació de serveis i cambres de bany, de calefacció, de condicionament d'aire, i garatges. Les de garatges només poden utilitzar-se per a aquest ús, a exclusió de qualsevol altre.

#### **6.2.20. Condicions dels locals.**

Tota peça habitable tindrà llum i ventilació directa per mitjà de buits d'una superfície total no inferior a un vuitè de la que tingui la planta del local, i es permeten dependències amb un fons total, comptat a partir del buit, que no excedeixi de deu metres.

#### **6.2.21. Portals.**

1. El portal tindrà des del buit d'entrada fins a l'escala principal o l'ascensor, si n'hi hagués, un ample mínim de dos metres. L'ample de buit d'entrada del portal no tindrà menys d'1,30 m de llum. Haurà de destacar-se dels restants buits de la finca.

2. Queda prohibit l'establiment de qualsevol classe de comerç o indústria, aparadors o vitrines comercials als portals de les finques.

#### **6.2.22. Escales.**

1. Excepte en habitatges unifamiliars, les escales amb utilització pel públic no podran tenir un ample inferior a un metre. En habitatges unifamiliars l'amplària mínima serà de 0,60 metres.

2. En les edificacions en què l'altura permesa sigui com a màxim de tres plantes, inclosa la baixa, s'admetrà la llum i ventilació zenital, per mitjà de lluernes, que tinguin almenys una superfície en planta dels dos terços de la corresponent a la caixa d'escala. La dimensió mínima de l'ull d'escala, que en aquest cas és obligatori, serà de 0,80 metres.

3. Als edificis de més de tres plantes les escales tindran llum i ventilació natural, directa al carrer o pati, amb buit de superfície mínima d'un metre quadrat en cada planta, i es poden exceptuar la baixa i primera, quan aquestes siguin comercials dedicades a usos terciaris.



4. El replà d'escales tindrà un ample igual o superior al del tir. L'amplària de les escales serà uniforme en tot el seu recorregut. Cada tram d'escala entre replans no podrà tenir més de setze esglaons.

5. En totes les escales d'ús públic la petjada i contrapetja seran uniformes en tota l'altura de l'escala, i es prohibeixen els esglaons compensats, així com els altiplans partits.

La dimensió de l'esglaó serà tal que la relació entre la contrapetja i la petjada no dificulti l'ascensió. L'altura de paret serà igual o inferior a 18 cm i l'amplària de petjada major o igual a 28 cm.

6. Serà obligatòria la instal·lació d'almenys un aparell elevador, quan l'altura del paviment de l'últim pis sobre la rasant de la vorera al portal de l'edifici sigui superior a 10,00 metres.

Si les portes d'ascensors obren cap al replà de l'escala, les seves fulles no podran entorpir la circulació de l'escala, per la qual cosa en aquests casos l'ample mínim del replà serà d'1,50 m.

#### **6.2.23. Entrants, sortints i vols.**

1. No es permetrà sobresortir de l'alineació oficial més que amb els vols que es fixen en aquestes normes. Els sortints màxims s'estableixen en relació amb l'ample del carrer. A les zones que s'estableixin reculades obligatòries no podrà ocupar-se el terreny que determini la reculada de l'alineació de façana amb cap construcció.

2. Els entrants a partir de la rasant del carrer o terreny hauran de reunir les condicions que aquestes normes estableixen per a patis. Estaran dotats de baranes o proteccions adequades, quan calgui.

3. Es permetrà la reculada de les construccions de l'alineació oficial, sempre que no deixin mitjaneres al descobert, adossant-les cossos d'edificació, i es pot admetre la seva conversió en façana o la seva decoració amb els mateixos materials i característiques de les façanes existents. Aquestes reculades no alteraran l'altura de l'edificació, fixada en relació amb l'ample del carrer.

4. Es consenten terrasses entrants amb profunditat no superior a la seva altura o ample. Aquesta profunditat es comptarà a partir de la línia exterior de façana.

#### **6.2.24. Cossos volats tancats, miradors i terrasses.**

1. Tipologia M<sub>1</sub>.

Només s'admetrà en aquesta tipologia la construcció de miradors envidrats. El sortint màxim no superarà la cota 0,60m., mentre que la seva dimensió frontal s'adaptarà a la que presentin els miradors tradicionals existents a Eivissa; amb un màxim per mirador de 2,20m.

2. Tipologia M<sub>2</sub>, M<sub>3</sub> i M<sub>5</sub>.

Les normes particulars de zona contenen la regulació de cossos volats tancats, miradors i terrasses en tipologia M<sub>2</sub>, M<sub>3</sub> i M<sub>5</sub>.

En aquells Plans Parcial o Estudis de Detall en què aparegui concretada la forma i dimensió dels blocs, sense que per a aquests s'hagi definit la corresponent "àrea de moviment" seran aplicables les següents regles:

a) El sortint màxim de cossos volats tancats, miradors i terrasses serà d'1,20 metres a partir de la línia de façana assenyalada pel Pla Parcial o Estudi de Detall. La suma de la longitud en planta per cada façana dels sortints no excedirà de la meitat d'aquella. Els sortints quedaran separats de les possibles mitgeres contigües, en una longitud no superior a la del sortint i amb un mínim de 0,60 metres.

b) Els entrants que es produeixen en façana per compensar àrees i mantenir la mateixa superfície d'ocupació per planta, compliran les condicions de patis de parcel·la oberts a façana, que estableixen aquestes normes en el seu article 6.2.16

c) En qualsevol cas, es tindrà en compte la situació dels blocs propers a l'efecte del compliment de separació entre aquests.

3. Els vols possibles descrits en els dos punts anteriors només estaran permesos a partir d'una altura lliure sobre rasant del carrer en el punt més desfavorable d'aquells igual o superior a 3,50 metres. El sortint màxim no superarà en cap cas el dècim de l'amplària del carrer sobre la qual recaigui.



**6.2.25. Balcons, cornises i ràfecs.**

## 1. Balcons.

Es permetrà la construcció de balcons en les tipologies M<sub>1</sub> i M<sub>2</sub> amb dimensió frontal de safates no superior a 1,40 m, que el seu sortint màxim serà de 0,60 metres.

## 2. Cornises i ràfecs.

El sortint màxim de cornises i ràfecs en les tipologies M<sub>1</sub> i M<sub>2</sub> es regula, en funció de l'amplària del carrer, en la següent forma:

Amplària de carrer (metres)	Sortint màxim (metres)
Fins a 10	0,4
Superior a 10	0,5

En les tipologies M<sub>3</sub> i M<sub>5</sub> el sortint màxim de cornises i ràfecs serà de 0,60 metres.

3. Els vols possibles descrits en els dos punts anteriors només estaran permesos a partir d'una altura lliure sobre la rasant del carrer en el punt més desfavorable d'aquells igual o superior a 3,50 metres. El sortint màxim no superarà en cap cas la desena part de l'amplària del carrer sobre el qual recaiguin.

**6.2.26. Passatges comercials.**

Es permetran passatges comercials sense circulació rodada, conformement a les següents condicions:

1. La seva altura lliure serà la de la planta o plantes comercials.
2. El seu ample no serà inferior a 5 metres.
3. Hauran de comunicar en dos punts com a mínim al carrer.

**6.2.27. Clos de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà.**

En benefici de l'ornat públic, els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tindran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment voltats amb tanca de materials d'obra de paleta, amb tancament adequat als seus portals d'accés, de manera que no sigui visible el seu interior des de la via pública, i conformement a les següents normes:

- a) A les zones urbana jardí i les d'edificació aïllada tindran una altura de dos metres.
- b) A les restants zones l'altura de la tanca serà de 2,20 metres.
- c) Les anteriors altures s'entendran mesurades des de la via pública, per al tancament de l'alineació i des del terreny més alt en el tancament de mitgeres.
- d) En terrenys amb pendent s'admetrà l'escalonat de la paret de tancament, de manera que no es depassi mai en més de quaranta centímetres les altures anteriors.

L'incompliment d'aquestes obligacions, es penalitzarà per l'Ajuntament amb la sanció corresponent, independentment de la inclusió que pertoqui en el padró corresponent, per a aplicació de l'Ordenança d'Exacció de caràcter no fiscal.

**6.2.28. Galledes d'escombraries.**

Tot edifici disposarà, amb fàcil accés, d'un local dotat de ventilació per a les galledes d'escombraries dels ocupants, complint a més quantes condicions assenyalin les disposicions vigents.

**6.2.29. Servei de carteria.**

Tot edifici disposarà de bústies per a la correspondència, d'acord amb les normes vigents.



#### **6.2.30. Senyalització de finca.**

Tota edificació haurà d'estar convenientment senyalitzada amb el nom que li correspongui de la via en què estigui situada, perfectament visible durant el dia i la nit.

#### **6.2.31. Accés a coberta.**

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de coberta.

#### **6.2.32. Parets mitgeres.**

Les parteixes mitgeres tindran com a mínim un espessor de vint centímetres. Les parets pròpies adossades a altres mitgeres es tractaran com a tancament, amb un espessor mínim de quinze centímetres.

Els murs, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les fonamentacions se situaran sempre en el terreny propi, com a màxim adossats a l'eix de mitgera o límit respecte a la via pública.

No obstant això, d'existir pacte previ entre les propietats adjacents, s'admetran les parets i elements sustentadors mitgers.

#### **6.2.33. Aparcaments obligatoris.**

1. Serà obligatori l'establiment, com a mínim del nombre de places d'aparcament que es determinen en aquestes normes per a cada zona.

S'exigirà una plaça per la xifra que en cada cas s'assenyali o fracció d'aquesta.

2. A l'article 6.5.42 d'aquestes normes, dedicat a l'ús d'aparcaments i garatges als edificis es regulen les excepcions a l'obligatorietat contingut en el punt anterior.

3. Tampoc serà obligatòria la instal·lació d'aparcaments en les obres de reforma d'edificis existents, i en les d'ampliació quan aquesta no excedeixi d'un 25% sobre el ja construït.

#### **6.2.34. Clos d'obres.**

1. En tota obra de nova planta o d'enderrocament i en les de reforma o conservació que afecten les façanes, haurà de col·locar-se una tanca de protecció de dos metres d'altura, com a mínim, de materials que ofereixin seguretat i conservació, decorada i situada a la distància màxima de dos metres de l'alineació oficial. En tot cas, haurà de quedar allunyada de la vorada almenys 0,60 metres, per permetre el pas de vianants. Per a la continuació de les obres a partir de la primera planta serà necessària la col·locació d'una bastida de protecció.

2. En tota tanca serà obligatòria la instal·lació de llums de senyalització, amb intensitat suficient, en cada extrem o angle sortint d'aquesta.

3. La instal·lació de tanques s'entén sempre amb caràcter provisional mentre duri l'obra.

#### **6.2.35. Condicions estètiques.**

1. Amb caràcter general, l'Ajuntament per raons estètiques de relació amb l'entorn, podrà exigir a les construccions els materials, textures i colors que estimi convenients per al millor ornament de la ciutat.

2. Queda prohibit amb caràcter general el tancament i cobriment de balconades, terrasses, etc., així com qualsevol cos volat que en el projecte original no hagués aparegut tancat.

3. Les normes particulars a les zones 1, 2 i 3 contenen condicions estètiques específiques.







4. Composició de façanes i edificis. Dins de les condicions establertes en les presents normes, serà lliure la composició de les façanes d'edificis, excepte quan radiquin en carrers, illes o sectors de la ciutat per als quals existeixi, degudament aprovada, una norma especial obligatòria.

En tot cas, es recomana l'harmonització de l'edifici amb l'ambient circumdant.

5. Ornament d'edificis. És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars, conservar en decorós estat les façanes dels edificis així com les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

Quan siguin requerits per l'Ajuntament per realitzar obres de conservació i ornament, i no ho fessin en el termini assenyalat, l'Ajuntament podrà realitzar-les pels seus mitjans i a cost de la propietat, sense perjudici de les sancions que pertoqués.

En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres, sigui quin sigui el seu caràcter, que puguin ser visibles des de l'exterior hauran de revocar-se i pintar-se en harmonia amb la façana, emprant colors i materials similars, recaient aquesta obligació en la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar adjacent haurà de consentir l'execució d'aquestes obres i les seves reparacions.

Els àtics, caixes d'escapes i ascensors i en general tota l'edificació situada per sobre de l'altura reguladora haurà de ser tractada en harmonia amb la façana emprant colors i materials similars.

Tampoc podran ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe ni les antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques. S'exceptuen d'aquesta prohibició les baixants que podran ser vistes sempre que la seva solució de traçat i materials estigui prevista harmònicament amb la composició de les façanes de l'edifici.

Els espais de reculada, tant respecte a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, hauran de mantenir-se en perfecte estat de neteja.

Especialment els espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no podran destinar-se a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornament públic.

6. Anuncis i rètols. A cada edifici només podrà instal·lar-se un anunci o rètol, lluminós o no, per façana a partir dels 3,50 metres d'altura sobre el paviment de la vorera, tret que a l'edifici n'estigui ja prevista la decorosa situació, segons el parer de la Corporació.

Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualssevol que sigui la seva classe, adossats a baranes o balconades.

Entre els 2,50 metres i 3,50 metres d'altura sobre la rasant de la vorera o de la calçada, si escau, queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, sempre que es compleixin les següents condicions:

- a) Que no sobresurti més de 0,15 metres del plànol de façana.
- b) No excedeixi la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana d'1,50 metres.
- c) Ni en la seva composició, forma o colors, puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de tràfic.

7. Marquesines. Les marquesines, tant si són comercials com a decoratives podran tenir un vol màxim d'1,50 metres i no superior a un dècim de l'ample de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer. No podran col·locar-se a una altura inferior a 2,50 metres sobre la rasant de la vorera, mesurats des del seu plànol inferior en el punt més desfavorable; el seu contorn haurà d'estar situat a distància superior a 80 centímetres de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de vorera. No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera.

8. Fanals. La instal·lació de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular, que no formin part de l'enllumenat públic, es regirà per les següents normes:

- a) En vies amb vorera.

No podran col·locar-se fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a 2,50 metres sobre el paviment de la vorera. Per sobre d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació sempre que no sobresurtin més de 0,40 metres de l'alineació de façanes i el seu extrem més sortint disti com a mínim 0,80 metres de la vertical corresponent a la vora exterior de l'encintat.

- b) En vies sense vorera.

Només podran autoritzar-se per sobre dels quatre metres d'altura, i sempre que no sobresurtin més de 0,40 metres de l'alineació de façanes.



9. Instal·lacions en façanes. Tota la instal·lació en un edifici d'elements per a condicionament d'aire, calefacció refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de façana i haurà de situar-se convenientment perquè no perjudiqui la seva composició i perquè no resultin visibles, des de la via pública, les seves cares laterals.

Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractors d'aire, evacuin a la via pública a una altura inferior a tres metres sobre el nivell de la vorera o calçada, excepte els casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

10. Tendals. Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com a desmuntables, no podran instal·lar-se en plantes baixes de façanes confrontants amb vies públiques en què no existeixi vorera. En les que existeixi vorera podran tenir un vol màxim que, en qualsevol de les seves funcions no sigui superior a 1,50 metres i no excedeixi d'un dècim de l'ample de la via pública.

Qualsevol dels seus elements de subjecció, fixos o mòbils que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els seus suplementes de cortina o penjoll en general, podran resultar situats a altura inferior a 2,50 metres sobre la vorera, en qualsevol de les seves posicions.

Els que s'instal·lin en façanes de plantes pisos no podran excedir, en el seu vol, més de 0,20 metres de les volades permeses. Els que s'instal·lin en les plantes àtics no podran sobresortir del plànol de façana. En l'obligatòria petició de llicència municipal per a la seva instal·lació hauran d'aportar-se els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin no solament la seva conformitat sinó també la simultània col·locació sobre les volades de balconades, terrasses o finestres de l'edifici de què es tracti i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, de colorits i dibuixos.

11. Alteracions de les façanes d'edificis construïts. Als edificis construïts i en construcció no es permetrà la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els similars de l'edifici, de manera que no s'alteri l'homogeneïtat del conjunt i la seva unitat arquitectònica.

12. Protecció d'arbrat. A les zones números 1, 2, 3, 6, 7, 8 i 9 serà obligatori conservar, en les més àmplies quanties possibles, l'arbrat existent i reposar aquest arbrat quan sigui imprescindible suprimir-lo. En aquestes zones en sol·licitar llicència serà obligatori assenyalar l'arbrat existent sobre el plànol topogràfic i en els plànols del projecte definir l'arbrat que es conserva i el que es reposa.

13. Cartells publicitaris. A les àrees de protecció forestal o d'interès paisatgístic previstes en el sòl no urbanitzable es prohibeix la instal·lació de cartells destinats a publicitat comercial. Fora d'aquestes àrees i per motius de defensa del paisatge, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició d'instal·lacions d'aquests en un sector concret del terme municipal, delimitat per endavant d'acord amb els procediments legalment establerts.

## **SECCIÓ 3a. - TIPUS DE PROJECTES D'EDIFICACIÓ**

### **6.3.1. Classes d'obres d'edificació.**

A l'efecte de la seva definició en projectes i de l'aplicació de les condicions generals i particulars regulades en els Títols I i II de les presents normes, les obres d'edificació s'integren en els grups següents:

- a) Obres als edificis.
- b) Obres de demolició.
- c) Obres de nova edificació.

### **6.3.2. Obres als edificis.**

Són aquelles que s'efectuen a l'interior de l'edifici o en les seves façanes exteriors, sense alterar la posició dels plànols de façana i coberta que defineixen el volum de l'edificació, excepte l'excepció indicada per a obres de reestructuració. Segons afectin al conjunt de l'edifici, o a algun dels locals que ho integren, tenen caràcter total o parcial.



S'inclouen en aquest grup els següents tipus d'obres que poden donar-se de manera individual o associades entre si:

a) Obres de restauració: tenen per objecte la restitució d'un edifici existent, o de part d'aquest, a les seves condicions o estat original, fins i tot comprenent obres de consolidació, demolició parcial o condicionament. La reposició o reproducció de les condicions originals podrà incloure, si escau, la reparació i fins i tot substitució puntual d'elements estructurals i instal·lacions per assegurar l'estabilitat i funcionalitat adequada de l'edifici o les seves parts, en relació a les necessitats de l'ús a què anà destinat.

b) Obres de conservació o manteniment: són aquelles la finalitat de les quals és la de mantenir l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornament sense alterar la seva estructura i distribució. S'inclouen, entre altres anàlogues, la cura i finançament de cornises i volats, la neteja o reposició de canalons i baixants, l'arrebossat de façanes, la pintura, la reparació de cobertes i el sanejament de conduccions.

c) obres de consolidació o reparació: Són les que tenen per objecte el finançament, reforç o substitució d'elements danyats per assegurar l'estabilitat de l'edifici i el manteniment de les seves condicions bàsiques d'ús, amb possibles alteracions menors de la seva estructura i distribució.

d) obres de condicionament: Són les destinades a millorar les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus locals mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, i fins i tot, la redistribució del seu espai interior, mantenint, en tot cas, les característiques morfològiques. Podrà autoritzar-se l'obertura de nous buits, si així ho permet el compliment de les restants normes generals i de les normes particulars de la zona.

e) Obres de reestructuració: Són les que afecten als elements estructurals de l'edifici causant modificacions en la seva morfologia, ja incloguin o no altres accions de les anteriorment esmentades.

En funció de l'àmbit i intensitat de les obres, es distingeixen:

- Obres de reestructuració parcial: quan l'obra es realitza sobre part dels locals o plantes de l'edifici o quan, afectant al seu conjunt, no arriba a suposar destrucció total del seu interior. Les reestructuracions d'aquest tipus, poden incrementar la superfície edificada mitjançant la construcció d'entreplantes o cobriment de patis amb respecte de les condicions establertes per aquestes normes.

- Obres de reestructuració total: Quan l'obra afecta al conjunt de l'edifici, arribant al buidatge interior d'aquest, en el supòsit d'actuacions en edificis no subjectes a règims de protecció individualitzada, l'obra de reestructuració podrà comprendre la demolició i alteració de la posició de façanes no visibles des de la via pública. Les obres de reestructuració estan subjectes al règim d'obres de nova planta, excepte en aquells preceptes que siguin d'impossible compliment com a conseqüència del manteniment de façanes. El volum comprès entre les seves noves façanes i coberta no superarà el de la situació originària.

f) Obres exteriors: són aquelles que sense estar incloses en algun dels grups anteriors afecten, de forma puntual o limitada, a la configuració o aspecte exterior dels edificis sense alterar la volumetria ni la morfologia general d'aquests. Comprenen especialment la modificació de buits de façana, la substitució de materials o elements de tancament o l'establiment d'altres nous (tancament mitjançant reixes o mampares) i la implantació d'elements fixos exteriors d'altres classes, amb o sense afectació estructural (marquesines, aparells de condicionament d'aire, sortides de fums, mostres, aparadors, etc.).

### 6.3.3. Obres de demolició.

Segons suposin o no la total desaparició de l'edificat, es consideraran:

- a) Demolició total.
- b) Demolició parcial.

### 6.3.4. Obres de nova edificació.

Comprèn els tipus següents:

- a) Obres de reconstrucció: Tenen per objecte la reposició mitjançant nova construcció, d'un edifici preexistent en el mateix lloc, total o parcialment desaparegut, reproduint les seves característiques morfològiques.
- b) Obres de substitució: Són aquelles per les quals es derroca una edificació existent o part d'ella, i en el seu lloc s'erigeix nova construcció.
- c) obres de nova planta: Són les de nova construcció sobre solars vacants.
- d) Obres d'ampliació: són les que incrementen el volum construït o l'ocupació en planta d'edificacions existents.

### 6.3.5. Condicions comunes dels projectes d'edificació.



Els projectes d'obres d'edificació comprendran Memòria descriptiva i justificativa, plànols i pressupostos, i es redactaran amb les característiques i detall que requereixi la deguda definició de les obres compreses. Hauran de satisfer el que disposen les reglamentacions tècniques aplicables, i inclouran, a més, els complements documentals específics previstos en els articles següents per als diferents tipus d'obra.

### **6.3.6. Documentació específica dels projectes d'obres als edificis.**

Els projectes d'obres als edificis contindran la documentació complementària que a continuació s'assenyala.

#### 1. Obres de restauració.

- a) Descripció documental de tots aquells elements que ajudin a oferir un millor marc de referència per al coneixement de les circumstàncies en què es va construir l'edifici, de les seves característiques originals i de la seva evolució.
- b) Descripció fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt i dels seus elements més característics i comparació amb el resultat final de la restauració projectada.
- c) Descripció detallada de l'estat de l'edificació amb plànols en els quals s'assenyalin els elements, zones o instal·lacions que requerissin reparació.

#### 2. Obres de conservació o manteniment.

Quan en l'obra s'alterés alguna de les característiques bàsiques de l'aspecte de l'edifici, tals com a materials, textura, color, etc., s'aportaran com a annexos els documents que justifiquin i descriguin la solució projectada, la posin en comparació de la de partida i permetin valorar la situació final com a resultat de l'execució de les obres projectades.

#### 3. Obres de consolidació o reparació.

Quan amb l'obra s'alterés alguna de les característiques bàsiques de l'aspecte de l'edifici, tals com a materials, textura, color, etc., s'aportaran com a annexos els documents que justifiquin i descriguin la solució projectada en comparació de la de partida, i com a mínim:

- a) Detalls detallats dels principals elements que siguin objecte de consolidació, reparació o substitució, posant de manifest les possibles alteracions que en la morfologia de l'edifici poguessin introduir les obres.
- b) Descripció detallada de l'estat de l'edificació amb plànols i fotografies en els quals s'assenyalin els elements, zones o instal·lacions que requereixen reparació o consolidació.

#### 4. Obres de condicionament i de reestructuració.

- a) Aixecament de l'edifici en la seva situació actual.
- b) Descripció fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt, i dels seus elements més característics i comparació amb les característiques del resultat final.

#### 5. Obres exteriors.

- a) Descripció fotogràfica de la configuració i aspecte exteriors de l'edifici.
- b) Representació gràfica de la situació final com a resultat de l'obra o instal·lació projectada.

### **6.3.7. Documentació específica dels projectes de demolició.**

Els projectes de demolició inclouran documentació adequada per poder estimar la necessitat o conveniència de la destrucció i, en tot cas, testimoniatge fotogràfic de l'edifici o part d'aquest a demolir.

### **6.3.8. Documentació específica dels projectes de nova edificació.**

Els projectes per als diferents tipus d'obres d'edificació de nova planta es complementaran amb els documents que a continuació s'assenyalen:

#### 1. Obres de reconstrucció.

- a) Reproducció dels plànols originals del projecte de construcció de l'edifici primitiu, si n'hi hagués.
- b) Descripció documental de tots aquells elements que ajudin a oferir un millor marc de referència per al coneixement de les circumstàncies en què es va construir l'edifici que es projecta reconstruir, de manera que pugui valorar-se la conveniència de la reconstrucció.



c) Si les obres de reconstrucció fossin d'una part d'un edifici, s'exposarà gràficament la relació amb la part en la qual s'integra.

**2. Obres de substitució.**

Quan les condicions particulars de zona ho requereixin, s'inclourà un estudi comparat de l'alçat del tram o trams de carrer als quals doni la façana de l'edifici, així com la documentació fotogràfica necessària per justificar la solució proposada en el projecte.

**3. Obres de nova planta.**

En els casos en què l'edificació hagi de formar front de carrer amb els seus confrontants i ho requereixin les condicions particulars de la zona, s'inclouran els mateixos complementaris previstos en el nombre anterior per a les obres de substitució.

**4. Obres d'ampliació.**

a) Aixecament de l'edifici en la seva situació actual.

b) Descripció fotogràfica de l'edifici en comparació amb les característiques del resultat final.

c) Quan les condicions particulars de la zona ho requereixin, estudi comparat d'alçat del tram o trams de carrer als quals doni façana l'edifici i quanta documentació gràfica permeti valorar l'adequació morfològica conjunta d'ampliació projectada.

## **SECCIÓ 4a. - CONDICIONS DE SEGURETAT ALS EDIFICIS**

### **6.4.1. Definició.**

Condicions de seguretat són les que s'imposen amb el propòsit d'obtenir millor protecció de les persones mitjançant requisits en les característiques dels edificis.

### **6.4.2. Aplicació.**

1. Les condicions que s'assenyalen per a la seguretat als edificis són aplicable a les obres de nova edificació i als edificis en els quals es produïssin obres de condicionament i reestructuració. Seran així mateix d'aplicació a la resta de les obres als edificis en els quals, segons el parer dels serveis tècnics municipals, la seva provisió no representi desviació important en els seus objectius.

2. Compliran la legislació supramunicipal en la matèria.

### **6.4.3. Accessos a les edificacions.**

1. Tota edificació haurà d'estar senyalitzada exteriorment per a la seva identificació de manera que sigui clarament visible de dia i de nit des de la vorera de davant. Els serveis municipals assenyalaran els llocs en què han d'exhibir-se els noms dels carrers i hauran d'aprovar la forma d'exhibir el número de l'edifici.

2. A les edificacions haurà d'accedir-se des de la via pública, encara que sigui travessant un espai lliure privat, en aquest cas, aquest espai lliure haurà de ser adjacent directament amb el viari públic, almenys en un vuitè (1:8) del seu perímetre, amb un mínim de cinc (5) metres.

La distància a recórrer entre la via pública i l'entrada a l'edifici, quan es destini a habitatge col·lectiu, no superarà els cinquanta (50) metres i en aquest cas, i a qualsevol altre edifici d'ús col·lectiu, serà possible l'accés a la construcció per vehicles de serveis d'ambulància.

3. Quan així es determini en les normes d'ús o de zona, s'exigirà accés independent per als usos diferents al residencial, en edificis amb aquest ús principal.

### **6.4.4. Senyalització als edificis.**





1. Als edificis d'ús públic, existirà la senyalització interior corresponent a sortides i escales d'ús normal i d'emergència, aparells d'extinció d'incendis, sistemes o mecanismes d'evacuació en cas de sinistre, posició d'accessos i serveis, cambres de maquinària, situació de telèfons i mitjans de circulació per a minusvàlids, assenyalament d'esglaonat en escales i, en general, quantes senyalitzacions siguin necessàries per a l'orientació de les persones al seu interior, i facilitar els processos d'evacuació en cas d'accident o sinistre i l'acció dels serveis de protecció ciutadana.

2. La senyalització i el seu funcionament en situació d'emergència serà objecte d'inspecció pels serveis tècnics municipals abans de l'autorització de la posada en ús de l'immoble o local i de revisió en qualsevol moment.

#### **6.4.5. Porta d'accés.**

1. Els edificis tindran una porta d'entrada des de l'espai exterior, l'amplària del qual, excepte el cas dels habitatges unifamiliars, no serà inferior a cent trenta (130) centímetres, amb una altura que serà major o igual a dos-cents onze (211) centímetres.

2. Haurà de distingir-se clarament de qualsevol altre buit practicable de la mateixa planta.

#### **6.4.6. Circulació interior.**

S'entén per espais de circulació interior dels edificis els que permeten la comunicació per a ús del públic en general entre els diferents locals o habitatges d'un edifici d'ús col·lectiu, entre ells i els accessos amb l'exterior, les cambres d'instal·lacions, garatges o altres peces que integrin la construcció. Són elements de circulació: els portals, replans, escales, rampes, ascensors, distribuïdors, passadissos i corredors. Sense perjudici que per l'ús de l'edifici s'imposin altres condicions, compliran les següents:

- a) Els portals tindran una amplària mínima de dos (2) metres fins a l'arrencada de l'escala principal i els aparells elevadors. El buit d'entrada al portal no tindrà menys de cent trenta (130) centímetres de llum.
- b) Els distribuïdors d'accés a habitatges o locals, tindran ample superior a cent vint (120) centímetres quan serveixin a un nombre de locals igual o inferior a quatre (4). Si es dona servei a més unitats, la dimensió serà superior a cent quaranta (140) centímetres.
- c) La forma i superfície dels espais comuns permetrà el transport d'una persona en llitera, des de qualsevol local fins a la via pública.

#### **6.4.7. Escales.**

1. L'amplària útil de les escales d'utilització pel públic en general, no podrà ser inferior a cent (100) centímetres ni podran tenir replans partits, desenvolupaments helicoidals, esglaons compensats ni altres solucions que ofereixin perill a l'usuari. Les escales interiors d'un habitatge o local, d'ús estrictament privat, tindran una amplària mínima de seixanta (60) centímetres, i podran construir-se com a millor convingui a l'usuari. Tot això sense perjudici de majors limitacions contingudes en la normativa de l'ús a què es destini l'edifici o local.

2. El replà en escales tindrà un ample igual o superior al del tir. L'amplària de les escales serà uniforme en tot el seu recorregut. Cada tram d'escales entre replans no podrà tenir més de setze (16) esglaons. La dimensió de l'esglaó serà tal que la relació entre la contrapetja i la petjada, no dificulti l'ascensió. L'altura de contrapetja serà igual o inferior a divuit (18) centímetres, i l'amplària de petjada major o igual a vint-i-vuit (28) centímetres. L'altura lliure de les escales serà en tot cas superior a dos-cents vint (220) centímetres.

3. Si les portes d'ascensors o d'accés a locals obren cap al replà, les seves fulles no podran entorpir la circulació de l'escala, per la qual cosa l'ample mínim del replà serà de cent cinquanta (150) centímetres. Si existint buits, aquests obrissin cap a l'interior dels locals, o mitjançant portes lliscants, l'amplària del replà no serà inferior a cent vint-i-cinc (125) centímetres. L'obertura de portes a espais de circulació interior es farà sempre en el sentit de fuga.





4. No s'admeten escales d'ús públic sense llum natural i ventilació excepte els trams situats en planta sota rasant, i els de planta baixa i primera quan aquestes es trobin dedicades a usos terciaris, en aquest cas comptaran amb xemeneia de ventilació i un altre mitjà semblant, i les interiors als locals. Quan la il·luminació de l'escala sigui directa a façana o pati, comptaran almenys amb un buit per planta, amb superfície d'il·luminació superior a un (1) metre quadrat, i superfície de ventilació, d'almenys, cinquanta (50) centímetres quadrats. En edifici de fins a tres plantes s'admetrà la il·luminació zenital de la caixa d'escaleres, sempre que es resolgui la ventilació mitjançant un mitjà mecànic o xemeneia adequada. En aquest cas, la superfície en planta d'il·luminació de la lluernia serà superior a les dues terceres parts (2:3) de la superfície útil de caixa d'escaleres, i s'empraran en la seva construcció materials translúcids. En escales amb il·luminació zenital la dimensió de l'ull d'escala, que en aquest cas serà obligatori, tindrà com a mínim 0,80 metres.

5. Podran construir-se escales sense tancaments de fàbrica quan la solució d'accés als locals als que serveixin compti amb vestíbuls tallavents que garanteixin la inexistència de pèrdues tèrmiques.

#### **6.4.8. Rampes.**

Quan les diferències de nivell en els accessos de les persones anessin salvades mitjançant rampes, aquestes tindran l'amplària de l'element de pas a què corresponguin, amb un pendent no superior al deu per cent (10%). Quan es tracta de rampes auxiliars de les escales, la seva amplària podrà reduir-se fins als cinquanta (50) centímetres.

#### **6.4.9. Supressió de barreres arquitectòniques.**

En tots els edificis d'ús públic serà aplicable el Decret sobre supressió de barreres arquitectòniques.

#### **6.4.10. Prevenció d'incendis.**

1. Les construccions hauran de complir les mesures que amb vista a la protecció contra incendis, estableixen la Norma bàsica de l'edificació NBE CPI-82, i quantes estiguessin vigents en aquesta matèria, de qualsevol altre rang o àmbit de l'Estat.

2. Seran de compliment obligat les disposicions municipals que l'Ajuntament tingué aprovades per incrementar la seguretat preventiva dels edificis i per facilitar l'evacuació de persones i l'extinció de l'incendi si arribés a produir-se.

3. Tot local destinat a usos no residencials haurà de comptar amb sortides d'urgència i accés especials per al salvament de persones que, en cada cas i d'acord amb la naturalesa i característiques de l'activitat, determinin els serveis tècnics municipals, en prevenció dels sinistres originats pel foc.

4. Quan una instal·lació no pugui aconseguir, segons el parer de l'Ajuntament, unes condicions correctes de seguretat per a si mateixa, i per al seu entorn, oferint riscos no esmenables per a persones i béns, podrà ser declarada fora d'ordenació, forçant-se l'eradicació de l'ús i el tancament de la instal·lació.

#### **6.4.11. Condicions especials per a locals amb estada d'automòbils.**

En els destinats a la guarda, dipòsit i reparació de vehicles automòbils, es prendran les següents mesures de precaució:

A) Constructives:

a) Tots els elements que constitueixen l'estructura de l'edificació hauran de ser resistents al foc durant tres hores o estar degudament protegits amb material aïllant tenint en compte l'acció derivada de la temperatura que pugui aconseguir aquesta estructura a través de la seva protecció, havent d'especificar-se en els projectes corresponents la naturalesa, espessors i característiques dels materials protectors.

b) El recinte haurà d'estar aïllat de la resta de l'edificació o finques adjacents per murs i forjats resistents al foc, sense buits directes de comunicació amb patis o locals destinats a altres usos.



c) Podrà comunicar-se el local amb l'escala, ascensor, cambres de calderes, sales de màquina, cambres trasteres i altres serveis autoritzats de l'immoble quan aquests tinguin un altre accés i disposin d'un vestíbul adequat d'aïllament amb portes blindades de tancament automàtic, resistents a la temperatura durant noranta (90) minuts i estanques al fum. Si estiguessin situats sota sales d'espectacles, estaran totalment aïllats, no permetent cap comunicació interior amb la resta de l'immoble, i qualsevol buit d'aquest haurà d'estar a una distància almenys de quatre (4) metres d'un altre de l'edifici o de les fites amb les finques adjacents.

**B) De ventilació:**

a) La ventilació natural o forçada estarà projectada amb suficient amplitud per impedir l'acumulació de vapors o gasos nocius, en proporció superior a les xifres que assenyala el Reglament d'Activitats Molestes, sent obligatori, quan existeixi ventilació forçada, disposar d'un aparell detector de CO per cada cinc-cents (500) metres quadrats, situant-ho en els punts més desfavorablement ventilats, que accionin automàticament aquestes instal·lacions. Es farà per patis o xemeneies per a la seva ventilació exclusiva, construïts amb elements resistents al foc, que sobrepassaran un (1) metre l'altura màxima, i si desemboquen en llocs d'ús o accés al públic, tindran una altura mínima des de la superfície que es pot trepitjar de dos-cents cinquanta (250) centímetres.

b) S'entendrà per ventilació natural aquella en què existeix un (1) metre quadrat de secció en els buits o conductes de ventilació per cada dos-cents (200) metres quadrats de superfície del local, i per ventilació forçada, a aquell conjunt d'elements que garanteixin un escombratge complement dels locals amb una capacitat mínima de sis (6) renovacions per hora i les boques de la qual d'aspiració estiguin disposades de manera que existeixin si més no dues (2) boques en projecció vertical sobre el sòl per cadascun dels quadrats de quinze (15) metres de costat en què idealment pugui ser dividit el local. El comandament dels extractors se situarà en local de fàcil accés.

**C) En els mitjans d'il·luminació:**

a) La il·luminació artificial dels locals es realitzarà només mitjançant llums elèctrics, i les instal·lacions d'energia i enllumenat respondran a les disposicions vigents sobre la matèria. L'Ajuntament podrà exigir la instal·lació d'enllumenat supletori d'emergència en locals de més de dos mil (2000) metres quadrats, amb un nivell mínim de cinc (5) lux. En els de més de sis mil (6000) metres quadrats, a més existirà una senyalització lluminosa en el sòl.

b) Quan hagi d'utilitzar-se un altre tipus d'il·luminació es requerirà una autorització especial de l'Ajuntament.

**D) Dotacions de prevenció:**

a) S'instal·laran aparells d'extinció d'incendis de cinc (5) quilograms de neu carbònica o preferentment pols seca de manera que corresponguin quatre (4), com a mínim, per cada cinc-cents (500) metres quadrats de superfície de local o fracció. Estan exempts d'aquesta obligació els de dimensions inferiors a cinquanta (50) metres quadrats. En els locals de més de dos mil (2000) metres quadrats es comptarà amb un carro extintor de pols de cinquanta (50) quilograms de capacitat.

b) Si l'esmentada superfície de cinc-cents (500) metres quadrats estigués desenvolupada en diverses plantes, s'exigirà almenys dos (2) extintors en cadascuna d'elles. Els extintors manuals se situaran sobre els suports i murs, en llocs de fàcil accés i proveïts de dispositius de subjecció segurs i de ràpid maneig, havent de figurar una xapa d'instruccions per al seu ús. Igual senyalització s'emprarà per als carros extintors.

c) Els locals de més de dos mil (2000) metres quadrats disposaran, en les proximitats de cada accés per la via pública, d'un hidrant del model reglamentari utilitzat pel Servei contra Incendis.

**6.4.12. Prevenció contra el llamp.**

Quan per la localització d'una edificació, o per la inexistència d'instal·lacions de protecció en el seu entorn, existeixin riscos d'accidents per llamps, s'exigirà la instal·lació de parallamps. La instal·lació de parallamps quedarà definida per la resistència elèctrica que ofereixi, considerant el volum edificat que ha de protegir-se i la perillositat del lloc respecte al llamp.

**6.4.13. Prevenció de les caigudes:**

1. Els buits horitzontals als edificis oberts directament a l'exterior a una altura sobre el sòl superior a cinquanta (50) centímetres i els ressals del paviment estaran protegits per un amplit de noranta-cinc (95) centímetres o una barana de cent (100) centímetres; per a altura sobre el sòl superior a vint (20) metres les dimensions





d'ampits i baranes seran, respectivament, de cent cinc (105) i cent deu (110) centímetres. Amb igual sistema de protecció i sota les mateixes condicions es protegiran els perímetres exteriors de les terrasses accessibles a les persones.

2. Per sota de l'altura de la protecció no hi haurà en contacte directe amb l'exterior cap buit amb dimensió superior a dotze (12) centímetres, ranures a nivell del sòl de dimensió major que cinc (5) centímetres, ni elements constructius o decoratius que permetin escalar l'ampit o la barana.

3. L'altura de les baranes de les escales no serà inferior a noranta (90) centímetres, estaran constituïdes per elements verticals, i la distància lliure entre ells no serà superior de dotze (12) centímetres.

## SECCIÓ 5a. - CONDICIONS GENERALS DELS USOS

### SUBSECCIÓ 1a. - DETERMINACIONS GENERALS

#### 6.5.1. Definició.

Les condicions generals dels usos són les condicions a les quals han de subjectar-se les diferents activitats per poder ser desenvolupades en els llocs que per a això tingui disposat el Pla General o el planejament que ho desenvolupi.

#### 6.5.2. Aplicació.

1. Les condicions generals dels usos edificables seran aplicable en la forma i circumstàncies que per a cadascun d'ells s'estableix.

2. A més de les condicions generals que s'assenyalin per a cada ús hauran de complir, si escau, les generals de l'edificació i del seu entorn i quantes es derivin de la regulació que correspon a la zona en què es trobi.

3. No seran aplicable als usos existents tret que s'hi facin obres que afectessin els elements o paràmetres que particularment es regulen en aquest títol. Seran, no obstant això, d'aplicació en les obres als edificis, en les quals, segons el parer dels serveis tècnics municipals, el seu compliment no representi desviació important en el seu objecte.

4. En tot cas hauran de satisfer la normativa supramunicipal que els fos aplicable. Referent a això, l'aplicació o no de les normes específiques sobre usos i condicions dels habitatges, vindrà donada pel tipus d'obra de què es tracti segons la classificació de l'art. 4t del Decret 111/86 de la Comunitat Autònoma.

#### 6.5.3. Destinació dels usos.

1. Els espais edificables podran ser destinats als següents usos:

- Residència.
- Industrial.
- Serveis terciaris.
- Equipaments.

2. Els espais no edificables podran ser utilitzats per als següents usos:

- Dotació per al transport i les comunicacions.
- Dotació de parcs i jardins públics.
- Dotació de serveis infraestructurals.

#### 6.5.4. Ventilació i il·luminació.

Tret que les condicions tècniques de l'activitat ho exigeixin, no es disposarà cap lloc d'estada o de treball a més de deu (10) metres de distància dels buits de ventilació i il·luminació natural que, quan així s'estimi convenient, seran ajudades per mitjans artificials.

#### 6.5.5. Locals en soterrani.





1. Cap activitat, que no sigui complementària per a la dotació al servei de l'edifici, podrà establir-se en planta inferior a la baixa tret que estigui vinculada a un local situat en aquesta planta al qual haurà d'estar unit, almenys, per una zona de contacte de superfície mínima de deu (10) metres quadrats.

2. A l'efecte de l'aplicació de l'apartat anterior, s'entendrà per zona de contacte la superfície comuna de la projecció horitzontal de cada dues plantes separades per un sol forjat de pis.

#### **6.5.6. Diferents usos en un mateix edifici.**

1. Quan l'ús principal estigui acompanyat d'uns altres, cadascun d'ells complirà les especificacions derivades del seu ús que li fossin aplicables.

2. Per a la definició de les condicions d'edificació que corresponguessin a l'edifici que les albergui, es tindrà en compte l'ús que tingui major superfície útil.

#### **6.5.7. Activitats permissibles.**

Solament podran instal·lar-se en els sòls urbans les activitats que per la seva pròpia naturalesa o per aplicació de les mesures correctores adequades, resultessin innòcues segons el que es disposa en el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, i compleixin les normes de l'Ordenança general de seguretat i higiene del treball, havent de satisfer, en tot cas, les condicions que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques.

### **SUBSECCIÓ 2a. - ÚS RESIDENCIAL**

#### **6.5.8. Definició i classes.**

1. És ús residencial el que serveix per proporcionar allotjament permanent a les persones.

2. A l'efecte del seu detall en l'espai i l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents classes:

A) Habitatge: quan la residència es destina a l'allotjament de persones que configuren un nucli amb els comportaments habituals de les famílies.

Segons la seva organització en la parcel·la es distingeixen dues categories:

a) Habitatge d'edificació unifamiliar: quan a la unitat parcel·lària s'edifica un sol habitatge.

b) Habitatge en edificació col·lectiva: Quan a cada unitat parcel·lària s'edifiquen més d'un habitatge agrupats amb accés comú en condicions tals que els fos, o pogués ser, d'aplicació la Llei de propietat horitzontal.

Segons el règim jurídic a què estigui sotmesa en funció dels beneficis atorgats per l'Estat, es distingeixen, amb independència de l'anterior classificació, altres dues categories:

- Habitatge amb Protecció Oficial: quan compta amb la qualificació corresponent, i estigui subjecte a condicionaments jurídics, tècnics i econòmics derivats d'aquella.

- Habitatge lliure: quan no estigui sotmès a règim específic derivat de la protecció per l'Estat.

B) Residència comunitària quan la residència estigui destinada a l'allotjament estable de persones que no configuren nucli que pogués ser considerat com a família, incloses les cases d'hostes.

#### **6.5.9. Aplicació.**

1. Les condicions que s'assenyalen per a l'ús residencial són aplicables quan resultin de dur a terme obres de reestructuració als edificis o construccions de nova edificació. Seran, així mateix, d'aplicació en la resta de les obres als edificis quan no representi desviació important dels seus objectius.



2. Els habitatges amb protecció oficial estaran subjectes, pel que fa a condicions de programa i projecte, a les disposicions que des de l'Estat les regulin, que seran, en tot cas, d'aplicació per tot allò que no hagués quedat previst en aquestes Normes per a qualsevol altra classe d'edificació residencial.

3. L'aplicació o no de les normes específiques sobre usos i condicions dels habitatges vindrà donada pel tipus d'obra de què tracti segons la classificació de l'art. 4 del Decret 111/86 de la Comunitat Autònoma.

#### **6.5.10. Habitatge Exterior.**

1. Tots els habitatges de nova edificació hauran de ser exteriors, per a això totes les peces habitables tindran buits que obrin directament o través de porxo cobert a espai obert o a patis que compleixin les condicions que s'estableixen en aquestes normes i, almenys, un dels buits recaurà sobre carrer, espai lliure públic, espai lliure privat en contacte amb la via pública o pati obert a la via pública, les dimensions de la qual compleixin l'establert a l'art. 6.2.16.

2. Cap habitatge col·lectiu de nova edificació tindrà cap peça habitable amb el pis en nivell inferior al del terreny en contacte amb ella.

A aquests efectes, els desmunts necessaris compliran les mateixes condicions de separació de la construcció que s'imposen als patis.

#### **6.5.11. Programa de l'habitatge.**

1. S'entén com a habitatge mínim el que està compost per un vestíbul, una cuina, una estança-menjador, un lavabo i un dormitori principal o dos dormitoris senzills. Haurà de complir el que disposa el Decret 111/86 de la Comunitat Autònoma.

2. També podran disposar-se apartaments composts per una estança-menjador-cuina que també podrà ser dormitori i un lavabo complet. La seva superfície útil no serà inferior als vint-i-cinc (25) metres quadrats, dins dels quals no s'inclouran terrasses, balconades, miradors ni estenedors.

3. Les diferents peces que componguin l'habitatge compliran les següents condicions:

a) Estança: tindrà una superfície útil no menor que dotze (12) metres quadrats, la seva forma serà tal que pugui inscriure's un cercle de diàmetre no menor que dos-cents vuitanta (280) centímetres.

b) Estança-menjador: tindrà una superfície útil no menor que catorze (14) metres quadrats, complint així mateix la condició anterior.

c) Estança-menjador-cuina: tindrà una superfície útil no menor que vint (20) metres quadrats complint la resta de les condicions anteriors, amb possibilitat de disposar la cuina en armari.

d) Cuina: tindrà una superfície no menor que sis (6) metres quadrats.

i) Cuina-menjador: tindrà una superfície mínima de vuit (8) metres quadrats.

f) Dormitori principal: tindrà una superfície d'almenys deu (10) metres quadrats, amb un dels seus costats de longitud lliure no menor que dos-cents quaranta (240) centímetres.

g) Dormitori doble: quan hi hagi algun dormitori doble, a més del principal, tindrà una superfície de, almenys, vuit (8) metres quadrats, amb un dels seus costats de longitud lliure no menor que dos-cents (200) centímetres.

h) Dormitori senzill: tindrà, com a mínim, una superfície de sis (6) metres quadrats amb un dels seus costats de longitud lliure no menor que dos-cents (200) centímetres.

i) Lavabo: tindrà una superfície no menor que tres (3) metres quadrats. Disposarà, almenys, d'un lavabo, una dutxa o banyera i un vàter. L'accés al lavabo no podrà realitzar-se des de l'estança o la cuina.

j) Passadissos: tindran una amplària mínima de vuitanta-cinc (85) centímetres. Podran existir estrangulacions de fins a setanta (70) centímetres, sempre que la seva longitud no superi els trenta (30) centímetres i en cap cas enfrontats a una porta.

k) Estenedor: excepte si existís estenedor comú, o l'estesa de la roba pogués fer-se al pati de parcel·la, tot habitatge de més d'un dormitori estarà dotada d'una superfície coberta i oberta a l'exterior de, almenys, dos (2) metres quadrats de superfície destinats a estendre roba, que no serà visible des de l'espai públic per la qual cosa, si dona enfront d'aquest, estarà dotada d'un sistema de protecció visual que dificulti la visió de la roba estesa.

l) Vestíbul: tindrà una superfície no menor que cent quaranta (140) decímetres quadrats i un costat lliure mínim de cent deu (110) centímetres.





m) Trasters: es permetrà la destinació a traster d'espais situats sota coberta, o en soterranis i semisoterranis, amb les següents limitacions:

- No dedicar-se a habitatge, ni tenir cadascun dels locals que es prevegin una dimensió tal que permeti situar-hi un llit. La superfície màxima per traster serà de tres metres quadrats.
- El seu nombre serà igual o superior com a màxim en dos al nombre d'habitatges a què serveixin.
- El seu ús estarà assignat a un habitatge específic o a la comunitat o al porter de la finca.
- Els trasters situats sota coberta no podran obrir buits a l'exterior.

#### **6.5.12. Altura dels sostres.**

La distància lliure mínima mesurada verticalment entre el sòl i el sostre serà de dos-cents cinquanta (250) centímetres, almenys en el setanta-cinc per cent (75%) de la seva superfície útil, i es podrà reduir fins a dos-cents vint (220) centímetres en la resta.

#### **6.5.13. Dimensions dels buits de pas.**

1. Tot habitatge disposarà una porta d'accés de dimensions mínimes de dos-cents un (201) centímetres d'altura i vuit-cents vint-i-cinc (825) mil·límetres d'amplària.
2. Les dimensions mínimes de les fulles de les portes d'accés a les peces de l'habitatge seran de cent noranta-dos (192) centímetres d'altura i de sis-cents vint-i-cinc (625) mil·límetres d'amplària per als lavabos i set-cents vint-i-cinc (725) mil·límetres per a la resta de les peces.

#### **6.5.14. Accessos comuns als habitatges.**

1. En edificis d'habitatges col·lectius es podrà accedir a cadascun dels habitatges des de l'espai públic exterior a través d'espais comuns.
2. En tot el recorregut de l'accés a cada habitatge a l'interior de la parcel·la, el pas estarà dimensionat en funció de la població a què serveixi, i el seu ample mínim serà cent (100) centímetres.
3. Els desnivells se salvaran mitjançant rampes del sis per cent (6%) de pendent màxim o mitjançant escales que tindran un ample de, almenys, cent (100) centímetres quan per elles s'accedeixi a un màxim de deu (10) habitatges; quan s'accedeixi a més de deu i fins a un màxim de trenta el seu ample serà d'almenys cent deu (110) centímetres; i quan s'accedeixi a més de trenta habitatges es disposaran dues escales amb amplària mínima de cent (100) centímetres, o una sola d'amplada cent-trenta (130) centímetres.
4. Als edificis d'habitatges en els quals fos obligat disposar d'ascensors, se n'instal·larà almenys un per cada trenta habitatges o fracció superior a quinze.
5. En promocions de protecció oficial de més de trenta habitatges es respectarà la proporció mínima d'habitatges per a minusvàlids fixats en el Reial decret 355/1980 de 25 de gener.

#### **6.5.15. Dotació d'aparcament.**

Es disposarà una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats, i , en tot cas, per cada unitat d'habitatge.

#### **6.5.16. Residència comunitària. Condicions d'aplicació.**

Les condicions d'aplicació als edificis o locals destinats a residència comunitària són les mateixes que per als habitatges familiars quan la seva superfície total no depassi els cinc-cents (500) metres quadrats, en aquest cas, els seran aplicable complementàriament, les corresponents als edificis o locals destinats a l'allotjament.

### **SUBSECCIÓ 3a. - ÚS INDUSTRIAL**





#### 6.5.17. Definició i classes.

1. És ús industrial el que té per finalitat dur a terme les operacions d'elaboració, transformació, reparació, magatzematge i distribució de productes segons les precisions que s'expressen a continuació:

a) Producció industrial, que comprèn aquelles activitats l'objecte principal de les quals és l'obtenció o transformació de productes per processos industrials, i inclou funcions tècniques, econòmiques i especialment lligades a la funció principal, tals com la reparació, guarda o

dipòsit de mitjans de producció i matèries primeres, així com el magatzematge de productes acabats per al seu subministrament a majoristes, instal·ladors, fabricadors, etc., però sense venda directa.

b) Magatzematge i comerç majorista, que comprèn aquelles activitats independents l'objecte principal de les quals és el dipòsit, guarda o magatzematge de béns i productes, així com altres funcions de magatzematge i distribució de mercaderies pròpies del comerç majorista.

Així mateix, s'inclouen aquí altres funcions de dipòsit, guarda o magatzematge lligades a activitats principals d'indústria, comerç minorista, transport i altres serveis de l'ús terciari, que requereixen espai adequat separat de les funcions bàsiques de producció, oficina o despatx al públic.

c) Reparació i tractament de productes de consum domèstic, que comprenen aquelles activitats la funció principal de les quals és reparar o tractar objectes de consum domèstic a fi de restaurar-los o modificar-los, però sense que perdin la seva naturalesa inicial. Aquests serveis poden portar inclosa la seva venda directa al públic o fer-se mitjançant intermediaris. Corresponen a aquest apartat les activitats íntegres incloses en l'epígraf seixanta-set (67) de la CNAE i les funcions a què es refereix la definició en activitats incloses a l'epígraf nou-cents setanta-u (971) i les que compleixen funcions similars.

d) Producció artesanal i oficis artístics que comprèn activitats la funció principal de les quals és l'obtenció o transformació de productes, generalment individualitzables, per procediments no seriatos o en petites sèries, que poden ser venuts directament al públic o a través d'intermediaris. Correspon a aquest apartat funcions o activitats adequades a la definició inclosa en els epígrafs nou-cents seixanta-sis (966) i nou-cents setanta-u (971) i les que així mateix ho siguin per raó de la seva escala de producció i forma de treball incloses en els epígrafs tres (3) i quatre (4) de la CNAE i les que complissin funcions similars.

2. A l'efecte del seu detall a l'espai i l'establiment de condicions particulars es distingeixen les següents classes:

A. Indústria en general: quan l'activitat es desenvolupa en establiments especialment preparats per a tal fi, bé ocupant tot l'edifici o determinats locals dins d'ell.

B. Tallers domèstics: quan l'activitat es desenvolupa pel titular en el seu propi habitatge utilitzant alguna de les seves peces.

3. En supòsits de classificació dubtosa d'un establiment industrial, l'Ajuntament s'atindrà subsidiàriament a la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques. (CNAE).

#### 6.5.18. Aplicació.

Les condicions que s'assenyalen per a l'ús industrial són aplicable als edificis o construccions de nova edificació o en edificis sotmesos a reestructuració. Seran així mateix d'aplicació en la resta de les obres als edificis quan no representin desviació important dels seus objectius.

#### 6.5.19. Dimensions dels locals.

1. A l'efecte d'aplicació de les determinacions que facin referència a la superfície de producció o magatzematge, aquesta dimensió s'entendrà com la suma de la superfície útil de tots els locals destinats a l'activitat productiva o de magatzem, així com aquells vinculats de forma directa a aquestes activitats; quedaran excloses expressament les superfícies destinades a oficines, exposició de productes, venda i aparcament dels vehicles que no estiguin destinats al transport dels productes.

2. Els locals de producció o magatzematge en què es disposin llocs de treball tindran, almenys, un volum de dotze (12) metres cúbics per treballador.

#### 6.5.20. Serveis de lavabos.





Tindran lavabos independents per als dos sexes, que comptaran amb un vàter, un lavabo i una dutxa per a vint treballadors o fracció superior a deu i per cada mil (1000) metres quadrats de superfície de producció o magatzematge o fracció superior a cinc-cents (500) metres quadrats.

#### **6.5.21. Circulació interior.**

1. Les escales tindran una amplària no menor que cent (100) centímetres quan donin accés a un local amb capacitat fins a cinquanta llocs de treball; de cent deu (110) centímetres quan la seva capacitat sigui fins a cent cinquanta llocs de treball; i de cent trenta (130) centímetres quan la seva capacitat sigui de més de cent cinquanta llocs de treball.

2. Cap pas horitzontal o en rampa tindrà una amplària menor de cent (100) centímetres.

#### **6.5.22. Dotació d'aparcament.**

Es disposarà una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de superfície, a excepció dels tallers de reparació d'automòbils que disposaran d'una plaça d'aparcament per cada vint-i-cinc (25) metres quadrats de superfície útil de taller.

#### **6.5.23. Ordenació de la càrrega i descàrrega.**

1. Quan la superfície de producció o magatzematge superi els cinc-cents (500) metres quadrats, la instal·lació disposarà d'una zona exclusiva per a la càrrega i descàrrega dels productes a l'interior de la parcel·la, dins o fora de l'edifici, de grandària suficient per estacionar un camió, amb unes bandes perimetrals d'un (1) metre.

2. Per a superfícies superiors a mil (1000) metres quadrats haurà de duplicar-se aquest espai i afegir-se una unitat més per cada mil (1000) metres quadrats més de superfície de producció o magatzematge.

#### **6.5.24. Condicions dels tallers domèstics.**

Seràn aplicables als tallers domèstics, les condicions de l'habitatge al fet que estiguin annexos.

### **SUBSECCIÓ 4a. - ÚS DE SERVEI TERCIARI**

#### **6.5.25. Definició i classes**

1. És ús de servei terciari el que té per finalitat la prestació de serveis al públic, les empreses i organismes, tals com els serveis d'allotjament temporal, comerç al detall en les seves diferents formes, informació administració, gestió, activitats d'intermediació financera o unes altres, assegurances, etc.

2. A l'efecte del seu detall a l'espai i l'establiment de condicions particulars es distingeixen les següents classes:

A) Allotjament: quan el servei terciari es destina a proporcionar allotjament temporal a les persones.  
B) Comerç: quan el servei terciari es destina a subministrar mercaderies al públic mitjançant vendes al detall, vendes de menjars i begudes per a consum en el local, o a prestar serveis als particulars.

A l'efecte del seu detall a l'espai i l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents categories:

a) Local comercial: quan l'activitat comercial té lloc en un establiment independent, de dimensió no superior a cinc-cents (500) metres quadrats de superfície de venda en comerç alimentari i mil (1000) metres quadrats en els no alimentaris.

b) Agrupació comercial: quan en un mateix espai s'integren diverses firmes comercials amb accés i instal·lacions comunes, en forma de galeries, centres i complexos comercials.

c) Grans superfícies comercials: quan l'activitat comercial té lloc en establiments que operen sota una sola firma comercial i aconsegueixen dimensions superiors als cinc-cents (500) metres quadrats de superfície de venda en el comerç alimentari i mil (1000) metres quadrats en els no alimentaris.



C) Oficines: quan el servei correspon a les activitats terciàries que es dirigeixen com a funció principal a prestar serveis administratius, tècnics, financers d'informació o uns altres, realitzats bàsicament a partir del maneig i transmissió d'informació, bé a les empreses o als particulars, siguin aquests de caràcter públic o privat. S'inclouen en aquesta categoria activitats pures d'oficina, així com funcions d'aquesta naturalesa associades a altres activitats principals no d'oficina (indústria, construcció o serveis) que consumeixen un espai propi i independent. Així mateix s'inclouen oficines de caràcter públic, com les de l'Administració central, regional o local i els seus organismes autònoms, serveis d'informació i comunicacions, agències de notícies o d'informació turística, seus de participació política o sindical, organitzacions associatives, professionals, religioses o amb altres finalitats no lucratives, despatxos professionals, i altres que presentin característiques adequades a la definició anterior.

Segons el prestatari del servei, es distingiran:

- a) Serveis de l'Administració: que són aquells en les quals el servei és prestat per l'Administració de l'Estat en tots els seus nivells.
- b) Oficines privades, quan és una entitat privada qui presta el servei.
- c) Despatxos professionals domèstics: quan el servei és prestat pel titular en el seu propi habitatge utilitzant alguna de les seves peces.
- d) Sales de reunió: quan el servei està destinat a activitats lligades a la vida de relació, acompanyades, en ocasions, d'espectacles, tals com a cafès-concert, discoteques, sala de festes i ball, clubs nocturns, casinos, sales de jocs recreatius, bingos i altres locals en què es practiquin jocs d'atzar.

3. En supòsits de classificació dubtosa d'un establiment de servei terciari, l'Ajuntament s'atindrà subsidiàriament a la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques.

#### **6.5.26. Aplicació.**

Les condicions que s'assenyalen per als serveis terciaris són aplicable als locals que resultessin de dur a terme obres de reestructuració o de nova edificació. Seran així mateix d'aplicació en la resta de les obres als edificis quan no representi desviació important dels seus objectius.

#### **6.5.27. Condicions d'allotjament.**

A) Dimensions:

1. Cap dormitori tindrà dimensions menors que les establertes pels dels habitatges familiars i disposaran tots ells d'un armari rober de longitud superior a cent cinquanta (150) centímetres.
2. Si per les característiques de l'establiment les habitacions disposessin de cuina, es compliran les condicions del programa d'habitatges assenyalats a l'article 6.5.11. per als habitatges familiars, al seu apartat segon.
3. Els accessos interiors compliran els requisits que s'assenyalen per als habitatges familiars.

B) Ascensors:

Quan el desnivell a salvar dins de l'establiment sigui superior a vuit (8) metres es disposarà un aparell elevador almenys per cada trenta (30) habitacions o fracció superior a quinze (15) o per cada cinc-cents (500) metres quadrats o fracció superior a dos-cents cinquanta (250) per sobre d'aquesta altura.

C) Lavabos:

Tots els locals d'utilització pel públic en general disposaran d'un vàter i un lavabo independent per a cada sexe, per cada cent (100) metres quadrats de superfície útil. Per cada dos-cents (200) metres quadrats addicionals o fracció superior a cent (100) metres quadrats, s'augmentarà un vàter per a cada sexe i per cada cinc-cents (500) metres quadrats addicionals o fracció superior a dos-cents cinquanta (250) metres quadrats, un lavabo.

D) Aparcament:

Es disposarà una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de local destinat a allotjament o per cada cinc habitacions si resultés nombre major.

#### **6.5.28. Condicions del comerç**





A) Dimensions:

1. A l'efecte de l'aplicació de les determinacions que facin referència a la superfície de venda, aquesta dimensió s'entendrà com la suma de la superfície útil de tots els locals en els quals es produeix l'intercanvi comercial o en els quals el públic accedeix als productes, tals com mostradors, vitrines i góndoles d'exposició, emprovadors, caixes, etc., els espais de permanència i pas dels treballadors i del públic, inclosos bars i restaurants si existissin a l'interior de l'establiment o agrupació de locals; s'exclouen expressament les superfícies destinades a oficines, magatzematge no visitable pel públic, zones de càrrega i descàrrega i els aparcaments de vehicles i altres dependències d'accés restringit.

2. En cap cas la superfície de venda serà menor de sis (6) metres quadrats i no podrà servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, tret que es tractés d'una edificació unifamiliar.

B) Circulació interior.

1. En els locals comercials de la categoria a) definida en l'article 6.5.25. apartat 2., tots els recorreguts accessibles al públic tindran una amplària mínima d'un (1) metre; els desnivells se salvaran amb una amplària igual que la resta dels recorreguts, mitjançant rampes o escales.

2. En els locals de categories b) i c), els recorreguts tindran una amplària mínima de cent quaranta (140) centímetres; els desnivells se salvaran mitjançant rampes o escales amb una amplària igual que la resta dels recorreguts.

C) Escales:

El nombre d'escales entre cada dos pisos serà d'una per cada cinc-cents (500) metres quadrats de superfície de venda en el pis immediatament superior, o fracció major que dos-cents cinquanta (250) metres quadrats, amb una amplària de, almenys, cent trenta (130) centímetres, que es localitzaran en els llocs que provoquin menors recorreguts.

D) Ascensors:

Quan el desnivell a salvar dins de l'establiment sigui superior a vuit metres es disposarà un elevador per cada cinc-cents (500) metres quadrats per sobre d'aquesta altura que podran ser substituïts per escales mecàniques sempre que hi hagi almenys un aparell elevador.

E) Altura lliure de pisos:

La distància mínima de sòl a sostre serà, en edificis d'ús exclusiu, de tres-cents (300) centímetres com a mínim en totes les plantes. Als edificis amb altres usos, les que assenyalessin les normes d'aplicació a la zona en què es trobin, sent sempre de dos-cents setanta (270) centímetres com a mínim en els locals de soterrani corresponents al supòsit contemplat a l'article 6.5.5.

F) Lavabos:

1. Els locals destinats al comerç disposaran dels següents serveis sanitaris: fins a cent (100) metres quadrats, un vàter i un lavabo; per cada dos-cents (200) metres quadrats addicionals o fracció superior a cent (100) s'augmentarà un vàter i un lavabo, separant-se, en aquest cas, per a cadascun dels sexes. Els locals que es destinin a bars, cafeteries i restaurants disposaran d'un mínim de dues unitats de vàter i lavabo, qualsevol que sigui la seva superfície, separats per a cada sexe.

2. En cap cas podran comunicar directament amb la resta dels locals, per a això haurà d'instal·lar-se un vestíbul o espai d'aïllament.

3. Els lavabos dels comerços de la categoria b) definida a l'article 6.5.25. apartat 2., podran agrupar-se, mantenint el nombre i condicions amb referència a la superfície total, inclosos els espais comuns d'ús públic.

G) Aparcaments:





1. Es disposarà una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de superfície comercial en les categories a) i b) definides a l'article 6.5.25., apartat 2. excepte si la superfície destinada al comerç alimentari supera els quatre-cents (400) metres quadrats, en aquest cas es dotarà d'una plaça per cada cinquanta (50) metres quadrats.

2. Per als comerços de la categoria c) es disposarà una plaça d'aparcament per cada cinquanta (50) metres quadrats de superfície comercial no alimentària i una plaça per cada vint-i-cinc (25) metres quadrats de superfície comercial alimentària.

H) Ordenació de la càrrega i descàrrega:

Quan la superfície de venda aconsegeixi els mil (1000) metres quadrats o els cinc-cents (500) en els comerços alimentaris, es disposarà, dins del local, d'una dàrsena amb una altura lliure mínima de tres-cents quaranta (340) centímetres que s'augmentarà en una unitat per cada mil (1000) metres quadrats o fracció superior a cinc-cents (500); les dàrsenes tindran de dimensions mínimes set (7) metres de longitud i quatre (4) de latitud, disposades de tal forma que permetin les operacions de càrrega i descàrrega en cadascuna d'elles simultàniament sense entorpir l'accés de vehicles.

I) Passatges comercials:

Les agrupacions comercials podran establir-se en planta baixa formant un passatge, que tindrà accés per al públic per tots dos extrems amb una amplària superior a quatre (4) metres.

J) Magatzematge de productes alimentaris:

Els locals en què es trafiqui amb aliments disposaran d'un magatzem o rebotiga, per a la seva conservació degudament condicionats, amb una superfície d'almenys el deu per cent (10%) de la superfície de venda del local destinat a aquestes mercaderies, amb una dimensió mínima de tres (3) metres quadrats.

K) Grans superfícies comercials:

1. No es permetrà la implantació de grans superfícies d'alimentació excepte a les zones i condicions de grandària que el Pla estableixi expressament.

2. En tot cas, la concessió de la llicència d'edificació podrà supeditar-se a la demostració de l'acceptabilitat dels impactes que aquests establiments puguin produir sobre el trànsit i l'estructura comercial existent tant en l'entorn immediat com en altres punts de la ciutat que puguin ser previsiblement afectats.

### 6.5.29. Condicions de les oficines.

A) Dimensions:

A l'efecte de l'aplicació de les determinacions que facin referència a la superfície útil, aquesta dimensió s'entendrà com la suma de la superfície útil de tots els locals en els quals es produeix l'activitat de l'oficina.

B) Accessos interiors:

1. Tots els accessos interiors de les oficines als espais d'utilització pel públic, tindran una amplària de, almenys, cent trenta (130) centímetres.

2. La dimensió mínima de l'amplària de les fulles de les portes de pas per al públic serà de vuit-cents vint-i-cinc (825) mil·límetres.

C) Escales:

El nombre d'escales entre cada dos pisos serà d'una per cada cinc-cents (500) metres quadrats de superfície en el pis immediatament superior, o fracció major que dos-cents cinquanta (250) metres quadrats, que es localitzaran en els llocs que provoquin menors recorreguts.

D) Ascensors:

Quan el desnivell a salvar dins del local sigui superior a vuit (8) metres es disposarà un aparell elevador per cada cinc-cents (500) metres quadrats per sobre d'aquesta altura.





E) Altura lliure de pisos:

La distància mínima de sòl a sostre serà, en edificis d'ús exclusiu, de tres-cents (300) centímetres com a mínim. Als edificis amb altres usos, seran les que assenyalen les normes d'aplicació a la zona en què es trobin, sent sempre de tres-cents (300) centímetres com a mínim en els locals de soterrani corresponent al supòsit contemplat a l'article 6.5.5.

F) Lavabos:

1. Els locals d'oficina disposaran dels següents serveis sanitaris: fins a cent (100) metres quadrats, un vàter i un lavabo, per cada dos-cents (200) metres quadrats més o fracció superior a cent (100), s'augmentarà un vàter i un lavabo, separant-se en aquest cas per a cadascun dels sexes.

2. En cap cas podran comunicar directament amb la resta del local, per a això haurà d'instal·lar-se un vestíbul o espai intermedi.

3. Als edificis on s'instal·lin diverses firmes podran agrupar-se els lavabos, mantenint el nombre i condicions amb referència a la superfície total, inclosos els espais comuns d'ús públic des dels quals tindran accés.

G) Aparcaments:

Es disposarà com a mínim una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de superfície d'oficina, quan aquesta no hagi de ser utilitzable pel públic, en aquest cas, es disposarà una plaça per cada cinquanta (50) metres quadrats.

H) Condicions dels despatxos professionals domèstics:

Seràn aplicables als despatxos professionals domèstics les condicions de l'habitatge al fet que estiguin annexos.

### 6.5.30. Condicions de les sales de reunió.

A) Condicions d'aplicació

Compliran les condicions de l'ús comercial i les establertes en el Reglament General de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

### SUBSECCIÓ 5a.- ÚS D'EQUIPAMENTS

#### 6.5.31. Definició i classes.

1. És ús d'equipaments el que serveix per proveir als ciutadans de les dotacions que facin possible la seva educació, el seu enriquiment cultural, la seva salut i, en fi, el seu benestar, i proporcionar els serveis propis de la vida a la ciutat tant de caràcter administratiu com de proveïment o d'infraestructures.

2. A l'efecte del seu detall a l'espai, i si escau, de l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents classes d'equipaments:

A) Dotacional: quan l'equipament es destina a proveir alguna de les següents prestacions socials:

a) Educació: que comprèn la formació intel·lectual de les persones mitjançant l'ensenyament dins de qualsevol nivell reglat, les guarderies, els ensenyaments no reglats (centres d'idiomes, acadèmies, etc) i la recerca.

b) Cultura: que comprèn la conservació i transmissió del coneixement (biblioteques, museus, sales d'exposició, jardins botànics, recintes firals,...)

c) Salut i benestar social: comprenent el primer la prestació d'assistència mèdica i serveis quirúrgics, en règim ambulatori o amb hospitalització, exclouent els que es prestin en despatxos professionals; i corresponent al segon a la prestació d'assistència no específicament sanitària, mitjançant serveis socials.

d) Esport i oci: comprèn el primer les instal·lacions per a la pràctica de l'esport i el desenvolupament de la cultura física i destinant-se el segon a l'esbarjo de les persones mitjançant activitats bàsicament culturals (teatre, cinematògraf, circ, parcs zoològics, parcs d'atraccions...).







i) Religios: que comprèn la celebració dels diferents cultes.

B) Serveis urbans: quan la dotació es destina a la provisió d'algun dels següents serveis:

- a) mercats de proveïments i centres de comerç bàsic: mitjançant els quals es proveeixen productes d'alimentació i uns altres de caràcter bàsic per al proveïment de la població.
- b) Serveis de l'Administració: mitjançant els quals es desenvolupen les tasques de la gestió dels assumptes de l'Estat en tots els seus nivells i s'atenen els de els ciutadans.
- c) Altres serveis urbans: mitjançant els quals es cobreixen els serveis que salvaguarden les persones i els béns (bombers, policia i similars) es manté l'estat dels espais públics (cantons de neteja i similars) i en general, totes les instal·lacions per a la provisió de serveis als ciutadans, fins i tot els sortidors de combustible per als vehicles.
- d) Defensa: mitjançant el qual es dóna acolliment a l'aquarterament dels cossos armats.
- e) Cementeris: mitjançant el qual es proporciona l'enterrament de les restes humanes.

C) Serveis infraestructurals bàsics: quan la dotació es destina a la provisió de serveis vinculats a les infraestructures tals com a subministrament d'aigua o energia, sanejament, telefonia, etc...

### 6.5.32. Aplicació.

1. Les condicions que s'assenyalen per a les dotacions seran aplicables en les parcel·les que el planejament destina per a això i que, a tals efectes, es representen en la documentació gràfica del Pla General en els Plànols de Qualificació i Regulació del Sòl i l'Edificació B-1.

2. Seran també d'aplicació en els llocs que, fins i tot sense tenir qualificació expressa de dotació, es destinin a tal fi per estar habilitats per a això per la normativa d'aplicació a la zona en què es trobin.

3. Les condicions que facin referència a les característiques físiques de l'edificació - posició, ocupació, volum i forma - només seran aplicable en obres de nova edificació i, quan escaigui, en les de reestructuració.

4. Quan la parcel·la amb qualificació d'equipament no estigüés inclosa a cap zona de normativa particular, ni regulat el seu aprofitament en la present Secció, s'entendrà sotmesa a les condicions per a obres de nova edificació de la zona 6, "Urbana- Jardí en edificació intensiva" del sòl urbà i subsidiàriament al que estableix l'article 7.2.3. sobre condicions particulars d'ordenació i edificació per a totes àrees de sòl urbà remeses a planejament posterior.

### 6.5.33. Compatibilitat d'usos.

En les parcel·les qualificades per a usos d'equipament a més de l'ús predominant se'n podrà disposar un altre que coadjuvi a les finalitats dotacionals previstes, amb limitació en l'ús residencial, que solament podrà disposar-se per a l'habitatge familiar de qui custodii la instal·lació o residència comunitària per albergar els agents del servei.

### 6.5.34. Substitució d'equipaments existents.

1. Cap ús d'equipament existent podrà ser substituït sense que hi intervingui informe tècnic en el qual quedi totalment justificat que la dotació no respon a necessitats reals o que aquestes queden satisfetes per un altre mitjà.

2. Els usos dotacionals existents podran substituir-se complint les següents condicions:

- a) Si està situat en edifici que no tingui ús exclusiu dotacional podrà substituir-se per qualsevol ús autoritzat a la zona en què es trobi.
- b) Si està situat en edifici exclusiu, amb les mateixes condicions, tret que el seu primitiu ús fos:
  - Educatiu, que només podrà ser substituït per qualsevol altre equipament excepte el d'oci.
  - Cultural, que només podrà ser substituït per un altre de cultural.
  - Oci, que podrà ser substituït per qualsevol altre ús no residencial, excepte si es tractés d'espectacles esportius o activitats a l'aire lliure, que no podran perdre el seu caràcter predominantment dotacional.
  - Sanitari o benestar social, que podrà ser substituït per qualsevol equipament excepte oci.



- Religió, que podrà ser substituït per qualsevol dotacional excepte oci.
- Esportiu, que no podrà ser substituït salvat per un parc o jardí públic.
- Servei urbà o servei infraestructural, que podrà ser substituït per qualsevol ús dotacional.

#### **6.5.35. Equipament alternatiu.**

En les parcel·les d'equipament alternatiu podrà disposar-se qualsevol ús dels compresos a la classe de l'equipament grup A i B de l'apartat 2 de l'art. 6.5.31. d'acord amb les determinacions possibles que figuren en el conjunt de plànols B-1.

#### **6.5.36. Places d'aparcament, càrrega i descàrrega.**

1. Els usos dotacionals disposaran, en tot cas, d'una plaça d'aparcament per cada cent (100) metres quadrats de superfície útil, que seran incrementades si així resultés de les següents condicions:

a) En les dotacions en què pugui pressuposar-se concentració de persones, almenys, una plaça per cada vint-i-cinc persones de capacitat, per a tots els usos excepte el religiós, per al qual serà suficient una plaça per cada cinquanta persones.

b) En l'equipament sanitari amb hospitalització, almenys una plaça per cada cinc llits.

c) Als mercats de proveïments i centres de comerç bàsic, almenys una plaça per cada vint (20) metres quadrats de superfície de venda.

2. Els equipaments educatius que es disposessin en edificis exclusius comptaran amb una superfície, fora de l'espai públic, capaç per a l'espera, càrrega i descàrrega d'un autobús per cada dues-centes cinquanta places escolars o fracció superior a cent vint-i-cinc.

3. Els mercats de proveïments i centres de comerç bàsic disposaran, per cada deu llocs de venda, i dins del local o àrea comercial d'una zona destinada a càrrega i descàrrega de mercaderies, amb una altura lliure mínima de tres-cents (300) centímetres i amb una superfície de dimensió mínima set (7) metres de longitud i quatre (4) de latitud, que es disposarà de tal forma que permeti les operacions de càrrega i descàrrega simultàniament en cadascuna d'elles sense entorpir l'accés dels vehicles.

4. Els locals destinats a autoescola comptaran amb l'aparcament necessari per a la guarda del seu parc de vehicles.

#### **6.5.37. Condicions particulars.**

A) Equipament educatiu.

Els edificis dotacionals destinats a l'ensenyament preescolar o bàsic no superaran l'altura de tres plantes, tret que, per poder disposar d'un espai lliure mínim, s'hagués de deixar la planta baixa lliure, en aquest cas, aquesta no comptarà a l'efecte del mesurament d'altura.

B) Equipament esportiu.

1. En les parcel·les que es destinin a equipament esportiu l'edificabilitat màxima serà d'un (1) metre quadrat per cada dos (2) metres quadrats de parcel·la neta, amb una ocupació màxima del seixanta per cent (60%) de la superfície de la parcel·la per a totes les instal·lacions fins i tot les descobertes.

Haurà de destinar-se, almenys, un vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície de la parcel·la per a enjardinament i arbrat. L'altura màxima serà la que requereixi el caràcter de la instal·lació sense superar, si escau, la màxima permesa a la zona en què es trobi.

2. Si es disposen instal·lacions esportives en edificis amb un altre ús es compliran les condicions d'aplicació a la zona en què es localitzin.

C) Equipament religiós.

En les parcel·les que es destinin a equipaments religiosos, la superfície destinada a activitats complementàries, incloses les de residència, diferents a les de culte, només podrà aconseguir una superfície d'un cinquanta per cent (50%) de la destinada a aquest.





D) Mercats i centres de comerç bàsic.

Els mercats compliran, a més de les condicions que pel seu caràcter tingués establertes l'Ajuntament, les corresponents al comerç contingudes en aquestes normes.

E) Serveis de l'Administració.

Els serveis de l'Administració en què es desenvolupin activitats dels tipus integrables en la definició d'oficines, compliran les condicions que les normes estableixen per a aquestes.

F) Instal·lacions per a la defensa.

En el que li fos aplicable compliran les condicions corresponents a les activitats que es desenvolupen en les seves instal·lacions. No se superarà una edificabilitat d'un (1) metre quadrat per cada dos (2) metres quadrats de superfície de la parcel·la.

G) Desenvolupament dels serveis infraestructurals.

1. Tant el planejament que desenvolupi el Pla General com qualsevol projecte que es redacti per al seu desenvolupament que afecti les instal·lacions d'infraestructura, haurà de ser elaborat amb la màxima coordinació entre l'entitat redactora i les institucions gestores o companyies concessionàries, si escau. La col·laboració haurà d'instrumentar-se des de des de les primeres fases d'elaboració i es produirà de forma íntegra i al llarg de tot el procés. Entre la seva documentació haurà de figurar la corresponent als acords necessaris per a la realització coordinada entre les entitats implicades.

2. L'Ajuntament establirà per a cada classe d'infraestructura, les disposicions específiques que regulin les seves condicions.

H) Execució dels serveis infraestructurals.

Quan per a l'execució de les infraestructures no fos necessària l'expropiació del domini, es podrà establir sobre els terrenys afectats per les instal·lacions la constitució d'alguna servitud prevista en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes per l'article 68 de la Llei del Sòl. A aquests efectes, les determinacions del Pla General sobre instal·lacions d'infraestructura, porten implícites la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i instal·lacions corresponents.

I) Condicions específiques de les infraestructures per al proveïment d'energia elèctrica.

1. Abasten aquestes condicions a les de transport, que comprenen les esteses de línies i les seves estructures de suport, i aquelles en les quals es duu a terme el canvi de tensió de l'energia transportada.

2. A qualsevol classe de sòl, tota instal·lació de nova planta, excepte les de caràcter provisional, tant de transport d'alta tensió com de transformació haurà d'implantar-se en els llocs que assenyali el planejament, donant origen a les seves corresponents servituds. Si es produïssin algun dels supòsits previstos en els articles 85.12 i 86.1 de la Llei del sòl, conseqüència d'imprevisions en el planejament, haurà de demostrar-se que l'actuació necessària no té cabuda en les reserves que el Pla ha contemplat, així com que amb ella no es danyen les condicions que el Pla es proposés mantenir i millorar.

3. En el sòl urbanitzable, en atenció a la seva possibilitat de programació com a futur sòl urbà, no es podrà fer cap instal·lació d'alta tensió aèria fora de les assenyalades per aquestes normes. Si els sòls d'aquesta classe estiguessin travessats o continguessin elements de les instal·lacions d'energia elèctrica assenyalats pel Pla, es veuran sotmesos a les servituds que s'assenyalen i així s'hauran de recollir en els seus desenvolupaments.

4. Els projectes d'urbanització que tractin de les obres per al proveïment d'energia elèctrica contemplaran les modificacions de la xarxa necessàries perquè les condicions d'àrea siguin les corresponents al sòl urbà. L'execució de les obres s'acompanyaran en el temps amb les de la resta de la urbanització dins d'una coordinació lògica que racionalitzi els processos d'execució de totes les obres programades.





5. En el sòl urbà es mantindran les instal·lacions aèries de proveïment d'energia, que seran convertides en subterrànies quan els plans i programes de GESA ho permetin. Les noves instal·lacions en sòl urbà s'executaran quan això sigui possible segons el parer de GESA amb caràcter subterrani, i es construiran de forma aèria les restants. A les àrees d'ús industrial o, en general, en aquelles on la densitat de població fos baixa, podran autoritzar-se, després de justificació detallada, esteses aèries, que hauran de, en tot cas, discórrer pels traçats que s'assenyali l'Ajuntament mitjançant l'instrument que correspongui.

6. Quan per necessitats del servei sigui necessari disposar subestacions al centre de gravetat de les càrregues, es disposaran baix cobert en un edifici degudament protegit i aïllat, tret que es disposessin en terrenys destinats a tal fi o complissin les instruccions de seguretat que s'assenyalessin.

7. Les estacions de transformació es disposaran baix cobert en edificis adequats tal com s'ha assenyalat en el paràgraf anterior, excepte en sòls industrials en els quals es reservés localització expressa amb especial condició de poder ser instal·lada a la intempèrie.

8. En casos excepcionals podrà autoritzar-se el manteniment de línies de distribució aèries en baixa tensió i s'haurà de justificar adequadament l'escassa incidència tant en aspectes de seguretat com a ambientals.

9. Els terrenys dominats per les línies elèctriques aèries no han de rebre una afectació exclusiva. És desitjable que aquests terrenys tinguin com a destí assignacions d'interès general, tals com les infraestructures lineals compatibles, espais verds, límits d'urbanitzacions, etc. o bé utilització per a finalitats agrícoles.

10. Si no s'exclou la construcció d'edificis, aquesta ha de ser compatible amb el proveïment posterior de les línies, tenint en compte el que disposa el Reglament tècnic de línies aèries d'alta tensió (Decret 3151/1968, de 28 de novembre).

## SUBSECCIÓ 6a. - ÚS DOTACIONAL PER AL TRANSPORT I LES COMUNICACIONS

### 6.5.38. Definició i classes.

1. Tenen ús per al transport i les comunicacions els espais sobre els quals es desenvolupen els moviments de les persones i els vehicles de transport, així com els que permeten la permanència d'aquests estacionats.

2. A l'efecte del seu detall a l'espai i l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents classes:

a) Xarxa viària: Quan es destina a facilitar el moviment dels vianants, de les bicicletes, els automòbils i dels mitjans de transport col·lectiu en superfície habituals a les àrees urbanes així com l'estacionament de vehicles.

b) Instal·lacions portuàries: Quan es destina a facilitar el moviment i el transport per via marítima.

### 6.5.39. Aplicació.

1. Les condicions que s'assenyalen per a la circulació seran aplicable als terrenys que el planejament destini a tal fi i que es representen en la documentació gràfica del Pla General en els plànols de Classificació, Qualificació i Regulació del Sòl i l'Edificació.

2. Seran també d'aplicació en els terrenys que, encara sense tenir-ho expressament previst el planejament, es destinin a tal fi per estar habilitats en aplicació d'aquestes Normes.

### 6.5.40. Xarxa viària.

A) Dimensions i característiques de les sendes públiques per als vianants.

1. L'amplària mínima pavimentada per a la circulació de vianants serà de cent cinquanta (150) centímetres. Als carrers en els quals siguin previsibles concentracions de vianants, sigui pel seu caràcter comercial o qualsevol altra causa, l'amplària mínima serà de tres-cents (300) centímetres.





2. Les vies de circulació tindran un pendent longitudinal mínim de l'u per cent (1%) per a evacuació d'aigües pluvials i una màxima del vuit per cent (8%).

Aquests límits podran superar-se, prèvia justificació tècnica de la seua necessitat.

3. Les voreres, mantenint una amplària mínima lliure de cent cinquanta (150) centímetres, s'acompanyaran d'alineacions d'arbres. Es plantaran, conservant la guia principal i amb el seu tronc recte, amb tutors i proteccions que assegurin el seu arrelament i creixement en els primers anys.

B) Jerarquització de la xarxa viària i dimensions característiques.

1. Queden definides en els plànols de Xarxa Viària, alineacions i rasants.

2. El nou viari que es projecti presentarà les dimensions i característiques que es derivin de les intensitats de circulació previstes i del medi que travessin. L'amplària mínima entre alineacions serà de vuit (8) metres.

3. Els marges de les vies, quan discorri per sòl no urbanitzable, estaran sotmesos a les limitacions i servituds que determina la Llei 51/1974 de carreteres, els quals es representen en l'esquema que s'acompanya. Quan discorri per sòls urbanitzables i urbans, estaran sotmesos a les condicions que el Pla General estableix.

C) Condicions específiques dels carrers particulars.

1. Es defineixen com a tals els de propietat privada que figurin amb aquest caràcter en els Plans i Estudis de Detall. Mentre conservin aquesta qualificació, l'Ajuntament exercirà l'oportuna inspecció i vigilància.

2. La seva urbanització s'executarà pels particulars o entitats promotores dels respectius projectes, i la seva execució s'ajustarà a les prescripcions i característiques establertes per l'Ajuntament per a les vies públiques, i hauran de disposar dels serveis urbans que assenyala la Llei del sòl, a més dels de jardineria i xarxes de reg. Els projectes s'ajustaran a la normativa municipal sobre la matèria.

3. Les autoritats municipals estaran facultades per exigir la utilització pública del carrer o carrers particulars, i en regularan l'ús conforme a les necessitats de la ciutat; els propietaris podran proposar el seu lliurament i conservació a l'Ajuntament, amb cessió gratuïta prèvia a aquest, lliure de càrregues i gravàmens d'aquests carrers, els quals hauran d'estar dotats de la totalitat dels serveis assenyalats en el número anterior i en perfectes condicions d'urbanització.

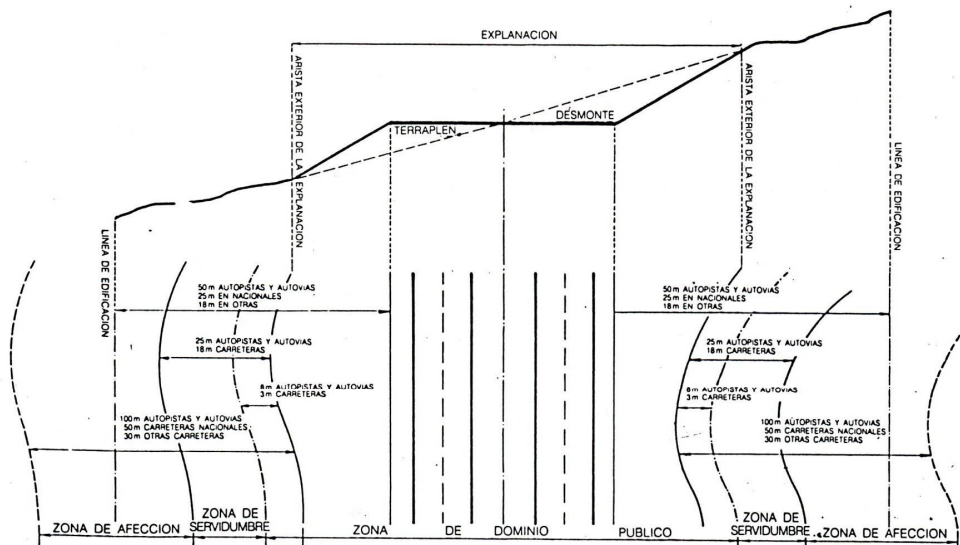
4. Si amb posterioritat a l'obertura d'un carrer particular es modifiqués el Pla d'Ordenació del sector en el qual es trobin inclosos, es mantindrà la seva qualificació urbanística de terreny viari amb caràcter general, i s'incorporaran aquests al patrimoni municipal, d'acord amb el sistema d'actuació previst en aquesta ordenació.

5. En cap cas es podran admetre obertures de carrers particulars que donin lloc a augment de volum, altures i densitat d'edificació, diferents a les fixades en el Pla d'Ordenació.

6. Respecte a la tramitació de llicències d'alineació i d'edificació s'estarà al previst en les presents normes i al que sobre aquest tema tingui establert l'Ajuntament.

7. Es podran disposar carrers en fons de sac que tindran una longitud màxima de cent (100) metres i traçat senzill, evitant corbes pronunciades, en el seu final es projectaran espais suficients que permetin el gir dels vehicles. S'uniran per senderes de vianants que permetin enllaços còmodes i es preveurà la instal·lació dels serveis complementaris o d'infraestructura. No podran servir a més de dos-cents (200) habitatges i la seva amplària mínima entre alineacions serà de vuit (8) metres.





ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, DE SERVIDUMBRE Y DE AFECTACION DE LAS CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE SEGUN LA LEY 51/1974

#### D) Estacions d'autobusos.

1. En les estacions d'autobusos podran construir-se edificis per a l'atenció de l'usuari, naus d'estació i serveis complementaris.
2. La seva edificabilitat no superarà la quantia d'un (1) metre quadrat per cada metre quadrat de sòl.
3. En tots els casos compliran les condicions que per a cada ús s'estableixen en aquestes normes.
4. L'ocupació no superarà el seixanta (60) per cent de la parcel·la.
5. L'altura màxima i altres paràmetres definidors de l'edificació es definiran en el Pla Parcial del Sector núm. 6.
6. Aquesta regulació específica s'aplicarà a la dotació V.G. 35 definida en els plans B-2, la qual formarà part del sistema general de comunicacions.

#### E) Estacionament en la via pública.

1. Els estacionament que s'estableixin en les vies públiques no interferiran el trànsit d'aquestes, i hauran de comptar amb un passadís de circulació amb les condicions dimensionals mínimes que s'assenyalen a continuació:

Unidireccional (a un o a banda i banda):

- Aparcament en línia, tres (3) metres.
- Aparcament en bateria, cinc (5) metres.
- Aparcament en espina, quatre (4) metres.

Bidireccional:

- Aparcament en línia, quatre-cents cinquanta (450) centímetres.
- Aparcament en bateria, sis-cents vuitanta (680) centímetres.
- Aparcament en espina, cinc-cents (500) centímetres.

2. Cada tres (3) places d'aparcament es plantarà un arbre que, a més d'aportar ombra, disciplini la posició dels vehicles.

#### F) Serveis de l'automòbil.





En les bandes laterals del viari, en les localitzacions que assenyalés l'Ajuntament en funció de les condicions estètiques, de trànsit i de seguretat del lloc, es podran disposar instal·lacions per al proveïment de combustible per als vehicles automòbils i activitats complementàries, amb una ocupació de la superfície coberta no tancada inferior a dos-cents (200) metres quadrats i una altura que no superi els cinc (5) metres; podrà disposar-se també una superfície màxima coberta i tancada que haurà de complir les normes particulars de la zona en què es trobi enclavada.

#### **6.5.41. Aparcaments públics.**

##### A) Definició i classes.

1. Aparcaments públics són els espais en contacte amb la xarxa viària destinats a l'emmagatzematge temporal de vehicles.
2. Poden desenvolupar-se tant en edificis exclusius, com en superfície.

##### B) Aplicació.

1. Solament podran disposar-se aparcaments públics per iniciativa municipal o amb autorització prèvia de l'Ajuntament.
2. L'autorització municipal estarà condicionada per un estudi de l'impacte sobre les condicions ambientals i circulatòries. Es condicionarà també, per l'existència real del dèficit a pal·liar; pel fet que l'actuació no desnaturalitzi l'ús de la superfície sota la qual es construeixi, si és baix rasant, ja sigui espai públic o zona verda; pel compromís de reconstruir la situació prèvia en superfície en el cas que es trobi consolidada; pel compromís d'atorgar simultàniament a tal superfície la destinació urbana que el Pla fixi en el cas que no ho hagués aconseguit; i pel compromís de reparar les possibles pèrdues que l'actuació pogués causar.

##### C) Accessos.

1. Es dissenyaran els accessos de manera que no afectin negativament punts d'especial concentració de vianants, tals com creus de calçada, parades de transport públic, etc.
2. Els accessos podran ser unidireccionals de caràcter alternatiu per als inferiors a dos mil (2000) metres quadrats. Per als compresos entre dos mil (2000) i sis mil (6000) metres quadrats hauran de comptar almenys amb un accés bidireccional o dos unidireccionals diferenciats. En aparcaments de més de sis mil (6000) metres quadrats, s'haurà de comptar almenys amb dos accessos bidireccionals a dos carrers diferents.
3. Les rampes d'accés i les de comunicació entre plantes, a excepció dels accessos propis de l'aparcament, no podran ser bidireccionals, excepte si el seu traçat en planta és rectilini.
4. Els accessos per a vianants hauran de ser exclusius i diferenciats dels vehicles, excepte en els aparcaments la superfície dels quals no superi els cinc-cents (500) metres quadrats. La comunicació entre plantes, si n'hi hagués, haurà de fer-se mitjançant escales d'amplària mínima de cent trenta (130) centímetres i ascensors si el desnivell és major que vuit (8) metres, i s'haurà de disposar almenys dos ascensors i un altre més per cada mil (1000) metres quadrats que excedeixi la superfície de cada planta a dues mil (2000) metres quadrats.
5. Si té diverses plantes, en cadascuna d'elles haurà d'haver-hi un nombre d'accessos per a vianants tal, que la distància de qualsevol punt de la planta a un d'ells no sigui superior a quaranta (40) metres; per a plantes superiors a dos mil (2000) metres quadrats hauran d'establir-se itineraris exclusius per a vianants.
6. Els carrers d'accés als vehicles tindran una amplària mínima de tres (3) metres.
7. Les rampes no tindran un pendent superior al setze per cent (16%) en trams rectes, ni al dotze per cent (12%) en trams corbs, mesurada al llarg de l'eix del carril interior en cas de ser en corb i bidireccional. El radi de gir





no podrà ser inferior a sis (6) metres. La secció de les rampes serà, com a mínim, de tres (3) metres per cada sentit de circulació; la d'accés des de l'exterior, si és bidireccional i corba tindrà una secció mínima de sis-cents setanta-cinc (675) centímetres.

D) Plaça d'aparcament.

Les dimensions de les places d'aparcament seran les que s'assenyalen a l'article 6.5.42. al seu apartat C). En estacionaments públics es destinarà una quantia de places d'aparcament per a ús de minusvàlids, igual o superior al dos per cent (2%) del nombre total de places. Aquestes places hauran de senyalitzar-se degudament i tindran unes dimensions mínimes de 3,30x4,50 metres.

E) Disposició de les places.

Les places d'aparcament es disposaran mantenint les dimensions assenyalades a l'article 6.5.40. apartat E.

F) Altura lliure de pisos.

L'altura lliure de pis, no serà inferior a dos-cents trenta (230) centímetres.

G) Condicions de seguretat.

Si es disposessin aparcaments públics en locals tancats, hauran de complir les condicions que s'assenyalen a la Secció 4a. del capítol 6è. de les presents normes, dedicada a condicions de seguretat.

H) Edificació sobre rasant.

Si l'aparcament es disposa sobre rasant, les seves condicions seran les de la zona en què s'edifiqui.

I) Edificació sota els espais públics.

Si l'aparcament es disposa sota els espais públics, s'atindrà a les condicions que, en cada cas, disposi l'Ajuntament.

J) Aparcaments en superfície.

Els aparcaments en superfície es condicionaran amb vegetació de manera que quedi dificultada la visió dels vehicles i s'integri de la millor manera en l'ambient en què es trobi.

### 6.5.42. Aparcaments i garatges als edificis.

A) Dotació d'aparcament.

1. Tots els edificis i locals en els quals així ho tinguin previst aquestes normes en raó del seu ús i de la seva localització, disposaran de l'espai que s'hi estableix per a l'aparcament dels vehicles dels seus usuaris. La dotació de places d'aparcament s'assenyalarà en la normativa de zona o en la pròpia de l'ús.

2. La provisió de places d'aparcament és independent de l'existència de garatges privats, comercials i d'estacionament públic.

3. L'Ajuntament, amb informe tècnic previ, podrà rellevar del compliment de la dotació d'aparcament en els casos de locals que s'instal·lin en edificis existents que no comptin amb la provisió adequada de places d'aparcament i en els quals la tipologia de l'edifici no permeti la instal·lació de les places addicionals necessàries, o substituir-ho per aparcaments situats fora de la parcel·la de l'edifici.

4. De la mateixa manera es podrà procedir quan, per les característiques de suport viari, per la tipologia arquitectònica, o per raons derivades de l'accessibilitat o de l'existència de places en estacionament públic proper, la disposició de la dotació de les places d'aparcament reglamentàries suposi una agressió al medi ambient o a l'estètica urbana.

5. En els usos en què l'estàndard de dotació d'aparcament s'expressi en unitats per metre quadrat, s'entendrà que el còmput de superfície es realitza sobre la superfície útil de l'ús principal i dels usos necessaris per al seu funcionament, sense computar els espais destinats a magatzematge, elements de distribució, cambres d'instal·lacions de servei i semblants.



6. Per a implantacions d'usos especials o per a aquells que requereixin per la seva singularitat un tractament individualitzat, es determinarà la dotació de places d'aparcament amb informe previ vinculant dels serveis tècnics corresponents.

7. L'Ajuntament podrà denegar la seva instal·lació en aquelles finques que estiguin situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin.

8. En tot cas, les places d'aparcament que s'estableixen com a obligatòries, com a dotació que són dels locals, es consideren inseparables d'aquests, als efectes dels quals figuraran així en la corresponent llicència municipal.

9. No obstant el que disposen els paràgrafs precedents, i per evitar excessius passos de vehicles sobre les voreres, no es permetrà la construcció d'aparcaments, amb capacitat igual o inferior a deu places de vehicles, a les zones 1, 2, 3 i 4. Quan de l'aplicació de la taula de mòduls anteriors, resulti una capacitat mínima necessària superior a deu places, la construcció d'aparcament serà obligatòria. Podran permetre's construccions d'aparcaments inferiors a deu places, sempre que l'accés a aquest sigui mancomanat amb el d'un altre aparcament d'un edifici adjacent, de manera que la capacitat total suma de tots dos sigui superior a deu places.

#### B) Solucions per a la dotació d'aparcament.

1. La dotació d'aparcament haurà de fer-se en espais privats mitjançant alguna de les solucions següents:

- a) En la pròpia parcel·la, bé sigui a l'espai lliure o edificat.
- b) En un espai comunal, sigui lliure, en aquest cas s'establirà la servitud corresponent, o edificat.

2. Quan per les característiques del suport viari, per tipologia arquitectònica, o per raons derivades de l'accessibilitat o de l'existència de places en estacionament públic proper, la dotació de places d'aparcament reglamentàries sigui tècnicament impossible de complir o suposi una agressió al medi ambient o a l'estètica urbana, l'Ajuntament, amb informe tècnic previ, podrà considerar completa la dotació d'aparcament dels edificis mitjançant les places que hi hagués a la via o espais públics sobre o baix rasant, en aquest cas estarà habilitat per a l'establiment d'un cànon d'ús preferencial.

3. L'edificació destinada a habitatge unifamiliar s'exceptua del compliment de les condicions establertes a l'apartat A de el present article.

#### C) Plaça d'aparcament.

1. S'entén per plaça d'aparcament una porció de sòl pla amb les següents dimensions segons el tipus de vehicle que es prevegi:

Tipus de vehicle	Longitud (m)	Latitud (m)
Automòbils grans	5,0	2,5
Automòbils lleugers	4,5	2,2

2. La superfície mínima obligatòria de garatge serà, en metres quadrats, el resultat de multiplicar per vint (20) el nombre de les places d'aparcament que es disposi, incloent així les àrees d'accés i maniobra.

3. En tots els aparcaments es disposarà, almenys, el deu per cent (10%) de les seves places per a automòbils grans.

4. No es considerarà plaça d'aparcament cap espai que, fins i tot complint les condicions dimensionals, manqui de fàcil accés i maniobra per als vehicles.

#### D) Garatges.





S'entén per garatge l'espai edificat destinat a l'aparcament de vehicles. Podrà autoritzar-se la utilització com a garatge dels locals emplaçats en les següents situacions:

- a) A les plantes baixes o baix rasant dels edificis.
- b) En edificacions autoritzades sota els espais lliures de les parcel·les.
- c) En edificis exclusius.

#### E) Accessos als garatges

1. Els garatges i els seus establiments annexos disposaran en tots els seus accessos a l'exterior d'un espai de tres (3) metres d'amplària i cinc (5) metres de fons, com a mínim, amb pis horitzontal, en el qual no podrà desenvolupar-se cap activitat. El paviment d'aquest espai haurà d'ajustar-se a la rasant de la vorera, sense alterar per res el seu traçat. La porta del garatge no sobrepassarà en cap punt l'alineació oficial i tindrà una altura mínima de dues (2) metres. Als carrers amb pendent, aquesta altura es mesurarà en el punt més desfavorable.

2. Les rampes rectes no sobrepassaran el pendent del setze per cent (16%) i les rampes en corba, del dotze per cent (12%), mesurada per la línia mitjana. La seva amplària mínima serà de tres (3) metres, amb el sobreample necessari en les corbes, i el seu ràdio de curvatura, mesurat també a l'eix, serà superior a sis (6) metres.

3. Els garatges de menys de sis-cents (600) metres quadrats poden utilitzar com a accés el portal de l'immoble quan el garatge sigui per a ús exclusiu dels ocupants de l'edifici. Els accessos d'aquests garatges de menys de sis-cents (600) metres quadrats podran servir també per donar entrada a locals amb usos autoritzables, sempre que l'ample de l'accés sigui superior a quatre (4) metres, i en els de menys de dos-cents (200) metres quadrats, sigui superior aquest accés a tres (3) metres, i s'haurà d'establir una diferència a nivell de deu (10) centímetres entre la zona de vehicles i la de vianants, amb una amplària mínima per a aquesta de seixanta (60) centímetres.

4. Els garatges de sis-cents (600) a dos mil (23000) metres quadrats podran disposar d'un sol accés per a vehicles, però comptaran amb un altre per als vianants distanciat d'aquell, dotat de vestíbul estanc, amb dobles portes resistents al foc i amb ressorts de retenció per a possibles atacs al foc i salvament de persones. L'ample mínim d'aquest accés serà d'un (1) metre.

5. Per a garatges de superfície superior a sis-cents (600) metres quadrats la secció de les rampes serà de tres (3) o sis (6) metres si és rectilínia, segons sigui unidireccional o bidireccional, i de tres-cents cinquanta (350) centímetres si la rampa no és rectilínia. Si la rampa no és rectilínia i bidireccional i serveix d'accés a l'exterior, la seva secció serà de sis-cents setanta-cinc (675) centímetres repartits en tres-cents cinquanta (350) per al carril interior i tres-cents vint-i-cinc (325) per a l'exterior.

Per a garatges de menys de dos mil (2000) metres quadrats que comptin amb un sol accés unidireccional i ús alternatiu de la rampa d'accés, la longitud en planta de la rampa o accés no podrà superar vint-i-cinc (25) metres.

6. En els garatges amb superfície superior a dos mil (2000) metres quadrats l'entrada i sortida hauran de ser independents o diferenciades, amb un ample mínim per a cada direcció de tres (3) metres i disposaran d'un accés per a vianants. En els superiors a sis mil (6000) metres quadrats, hauran d'existir accessos a dos carrers, amb entrada i sortida independent o diferenciades en cadascuna d'elles.

7. Podrà permetre's l'ocupació d'aparells muntacotxes. Quan l'accés sigui exclusivament per aquest sistema, se n'instal·larà un per cada vint places o fracció superior a deu. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de deu (10) metres i el seu ample no serà inferior a sis (6) metres.

8. S'autoritza la mancomunitat de garatges.

9. Els accessos se situaran, si pot ser, de tal forma que no es destrueixi l'arbrat existent. En conseqüència, es procurarà emplaçar els guals preservant els escocells corresponents.

#### F) Altura lliure de garatges.



L'altura lliure en els garatges serà com a mínim, de dos-cents deu (210) centímetres, mesurats en qualsevol punt de la seva superfície.

**G) Escales en els garatges.**

Les escales tindran un ample mínim d'un (1) metre per a garatges de fins a sis mil (6000) metres quadrats i superior a cent trenta (130) centímetres en els de major superfície.

**H) Ventilació de garatges.**

1. En garatges subterranis, la ventilació natural o forçada serà projectada amb suficient amplitud per impedir l'acumulació de fums o gasos nocius en proporcions superiors a les admeses per la normativa. Es farà per patis o xemeneies exclusives per a aquest ús, estanques, amb secció uniforme al llarg de tot el seu traçat, construïdes amb elements resistents al foc, que sobrepassaran un (1) metre l'altura màxima.

Si desemboquen en llocs d'ús o accés al públic, tindran una altura mínima des de la superfície trepitjable de dos-cents cinquanta (250) centímetres.

a) Per a ventilació natural es disposarà un (1) metre quadrat de secció de xemeneia per cada dos-cents (200) metres quadrats de superfície del local, i existirà almenys un conducte vertical en cada quadrat de vint (20) metres de costat en què idealment pugui dividir-se aquest.

b) S'entén per ventilació forçada aquell conjunt d'elements que garanteixin un escombratge complet dels locals, amb una capacitat mínima de sis renovacions per hora i les boques d'aspiració de la qual estiguin disposades de manera que existeixin almenys dues boques en projecció vertical sobre el sòl per cadascun dels quadrats de quinze (15) metres de costat en què idealment pugui ser dividit el local.

En garatges de superfície igual o superior a mil (1000) metres quadrats, s'efectuarà la instal·lació de detecció de CO amb sistema de condicionament automàtic dels ventiladors. Els detectors seran els establerts per la Norma UNE corresponent i s'instal·laran en els punts més desfavorablement ventilats i en la proporció d'un per cada cinc-cents metres quadrats de superfície de garatge o fracció.

El comandament dels extractors se situarà a l'exterior del recinte del garatge o en una cabina resistent al foc i fàcil accés.

2. En edificis exclusius per a aquest ús, podrà autoritzar-se la ventilació de les plantes sobre rasant a través de buits en façana al carrer, sempre que les seves dimensions i situació garanteixin el nivell de ventilació adequat. En qualsevol cas, aquests buits distaran com a mínim quatre (4) metres de les finques adjacents.

**I) Aparcament als espais lliures.**

1. No podrà utilitzar-se com a aparcament sobre el sòl dels espais lliures de parcel·la o patis d'illa més superfície que la corresponent al quaranta per cent (40%) d'aquells.

2. Als espais lliures que es destinin a aparcaments de superfície no s'autoritzaran més obres o instal·lacions que les de pavimentació i es procurarà que aquest ús sigui compatible amb l'arbrat.

3. Els garatges subterranis baix espais lliures estaran coberts de manera que sigui possible aportar sobre la seva superfície una capa de terra per a l'enjardinament de vuitanta (80) centímetres d'espessor.

**J) Prevenció d'incendis.**

Els garatges de superfície superior a sis-cents (600) metres quadrats seran considerats locals de risc d'incendis, per la qual cosa hauran de complir les condicions especials de prevenció que s'assenyalen a l'art. 6.4.11.

**6.5.43. Instal·lacions portuàries.**

Les instal·lacions portuàries estan compostes pels terrenys i infraestructures de superfície o subterrànies disposades per a la forma de transport de persones i mercaderies per via marítima. Comprenen la zona núm. 12 de les previstes per al sòl urbà en el plànol B-1 de Classificació, Qualificació i Regulació del Sòl i l'Edificació.

**SUBSECCIÓ 7a. - DOTACIÓ DE PARCS I JARDINS PÚBLICS**



**6.5.44. Definició i classes.**

1. Comprèn els terrenys destinats a plantacions d'arbrat i jardineria a fi de garantir la salubritat, repòs i esplai de la població; a millorar les condicions ambientals dels espais urbans; a protegir i aïllar les vies de trànsit ràpid; al desenvolupament de jocs infantils i, en general, a millorar les condicions estètiques de la ciutat.
2. A l'efecte del seu detall a l'espai, i, si escau, de l'establiment de condicions particulars, es distingeixen les següents classes:
  - a) Parc urbà: que correspon a les dotacions destinades fonamentalment a l'oci, al repòs i a millorar la salubritat i qualitat ambiental.
  - b) Parc esportiu: que correspon a les àrees condicionades bàsicament per a l'exercici de l'esport programat a l'aire lliure.
  - c) Jardí: que correspon als espais enjardinats urbanitzats destinats, tant al gaudi de la població, com a l'ornament i millora de la qualitat estètica del seu entorn.
  - d) Àrea enjardinada: que correspon a les àrees amb condicionament vegetal destinades a la defensa ambiental, al repòs dels vianants i a l'acompanyament del viari.

**6.5.45. Parcs urbans.**

1. Els parcs urbans mantindran una primacia de la zona repoblada sobre la condicionada mitjançant urbanització.
2. Podran formar-se per la combinació de qualsevol dels components i elements d'enjardinament, sense perdre el caràcter amb què els defineix l'apartat 1.
3. Podrà disposar-se edificació només per a usos d'oci i cultura amb una ocupació màxima del cinc (5%) per cent de la seva superfície i sense depassar l'altura mitjana de l'arbre de port tipus de les espècies properes.
4. Els parcs urbans comptaran amb els següents elements: jocs infantils, jocs per a preadolescents, jocs lliures i àrees per a l'esport no reglat. Comptaran amb la presència d'aigua almenys en un cinc per cent (5%) de la seva superfície.

**6.5.46. Parcs esportius.**

1. Les seves instal·lacions esportives es disposaran preferentment a l'aire lliure. No obstant això podran disposar-se en edificació tancada sempre que no ocupin més del cinc per cent (5%) del parc esportiu, i poden assolir una edificabilitat de 0,7 metres quadrats per cada metre quadrat de superfície.
2. Les àrees no ocupades per instal·lacions esportives, cobertes o descobertes, representaran, almenys, el vint per cent (20%) de la superfície del parc esportiu i hauran de condicionar-se i enjardinar-se amb els criteris assenyalats per als parcs i els jardins.

**6.5.47. Jardins.**

1. Els jardins es dissenyaran donant prioritat als elements ornamentals i a les àrees adequades per a l'estada de les persones.
2. Disposaran de jocs infantils i de preadolescents, recipients d'arena i aigua ornamental; el seu arbrat haurà de manifestar els seus eixos i perspectives; comptaran amb cultius de flors. No es disposarà espai per a esport, ni tan sols no reglat i no s'autoritza cap edificació.

**6.5.48. Àrees enjardinades.**

1. Es dissenyaran tenint en compte la funció urbana que hagin de complir. En aquelles la funció de la qual sigui d'acompanyament del viari, l'alteració de la posició relativa, o de la quantia de la seva superfície entre la





calçada i l'àrea enjardinada, que representi una millora per a la circulació, s'entendrà que no modifica el Pla General.

2. Les àrees enjardinades integrades en les instal·lacions per a la infraestructura compliran l'assenyalat a l'article 6.4.37 en el seu apartat J.

#### **6.5.49. Components per al disseny dels jardins i àrees enjardinades.**

Els components bàsics dels jardins són els següents:

- a) Jocs infantils: formats per elements de mobiliari i àrees d'arena.
- b) Jocs de preadolescents: formats per mobiliari, i àrees de jocs no estandarditzats, àrees d'arena i làmines d'aigua.
- c) Jocs lliures: camps de jocs a l'aire lliure tals com la petanca, les bitlles, etc.
- d) Àrees d'esport no reglat, per a l'exercici informal d'esports, sense requeriments dimensionals reglamentaris.
- e) Àrees de plantació i enjardinament.
- f) Illes d'estada, llocs condicionats per al repòs i esbarjo passiu.
- g) Zones de defensa ambiental, mitjançant arbrat i enjardinament per a la protecció de remors i la retenció de partícules contaminants.

#### **6.5.50. Accés als edificis des dels parcs i jardins.**

Des dels espais lliures es podrà realitzar l'accés als edificis, sempre que para això comptin amb una franja pavimentada immediata amb una amplària mínima de tres (3) metres que faciliti l'accés de persones i de vehicles de servei, i el portal més llunyà no es trobi a més de quaranta (40) metres de la calçada.

### **SUBSECCIÓ 8a. - ÚS DOTACIONAL PER A EQUIPAMENT**

#### **6.5.51. Condicions de l'ús dotacional per a equipaments.**

Han quedat resoltes i definides en la Subsecció 4a. que regula l'ús d'equipament.

## **TÍTOL II. NORMES PARTICULARS PER A CADA CLASSE DE SÒL**

### **CAPÍTOL 7è.- CONDICIONS PARTICULARS PER A LA CLASSE DE SÒL URBÀ ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

#### **SECCIÓ 1a.- ORDENANCES COMUNES A TOTES LES ZONES**

##### **7.1.1. Definició.**

D'acord amb l'establert en l'article 40.2 del Reglament de Planejament de les Normes Urbanístiques en el sòl urbà presenten el caràcter d'ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL. Comprenen ordenances de comuna aplicació a totes les zones en què es qualifica el sòl urbà i ordenances particulars per a cadascuna d'elles.

##### **7.1.2. Àmbit territorial d'aplicació.**

L'àrea d'aplicació de les presents ordenances és la superfície de terrenys compreses en els perímetres delimitats com a Sòl Urbà en els Plànols de Classificació del Sòl B-1 d'aquest Pla General, així com aquells que, en execució de l'establert en el P.G. quant a desenvolupament a Plans i Projectes i havent-hi estat classificats com a Sòl Urbanitzable arribin a disposar de les necessàries infraestructures i serveis d'acord amb l'exigit en aquest P.G. per al Sòl Urbà.





### 7.1.3. Coneixement obligat de les ordenances.

D'acord amb l'establert en l'art. 57 de la L.S. els particulars i tècnics promotors d'edificacions estan obligats, igual que l'Administració, al compliment de les disposicions sobre ordenació urbana contingudes en aquest P.G. incurrir en la responsabilitat que pugui derivar-se de la seva incorrecta aplicació o desconeixement.

### 7.1.4. Edificis fora d'ordenació.

Als edificis i instal·lacions erigits amb anterioritat a l'aprovació del present Pla General que resultessin disconformes amb el contingut del mateix en raó a la diferent regulació de les condicions d'edificabilitat i aprofitament, podran realitzar-se les obres de reparació que exigís la higiene, l'ornament i la conservació de l'immoble, així com obres parcials de consolidació, modernització i millora, per no estar prevista la seva demolició. En tot cas, les obres que afectin a les façanes i cobertes dels edificis no podran contravenir les condicions compositives i estètiques de les presents normes en el que resultessin de possible aplicació.

En aquests edificis no es podran realitzar obres d'augment de volum existent, i en cas de demolició, les edificacions de nova planta hauran d'ajustar-se íntegrament al contingut de les presents normes.

Les construccions existents a l'entrada en vigor del present Pla General podran seguir sent utilitzades per als usos pels quals van ser autoritzades, encara que resultessin disconformes amb la nova regulació d'usos, tret que aquelles haguessin de ser demolides. Els usos disconformes no podran ser ampliat en cap cas.

En els supòsits de demolició total o de demolició parcial per a reestructuració total els usos hauran d'ajustar-se a les determinacions del Pla General.

### 7.1.5. Classes d'àrees.

A l'efecte de l'aplicació diferenciada dels paràmetres i condicions generals de l'edificació i de les seves relacions generals de l'edificació i de les seves relacions amb l'entorn, el Pla General distingeix en el sòl urbà, tres classes d'àrees:

a) Àrees d'ordenació, en les quals, amb la regulació continguda en aquestes Normes, pot culminar-se el procés urbanístic. Aquest tipus d'àrees rep la denominació de zones.

b) Àrees de planejament incorporat, en les quals es manté amb caràcter general el planejament parcial redactat en desenvolupament del Pla General que ara es revisa. En aquestes àrees seran aplicables les normes de caràcter general del Títol I, mentre que com a normes particulars regiran les contingudes en les pròpies Ordenances dels seus Plans Parcial i només subsidiàriament per a aquells aspectes que no apareguin regulats en aquestes últimes, s'aplicaran les condicions particulars que per al sòl urbà es defineixen en el present Títol II.

Les tres àrees de planejament incorporat que es recullen en el Sòl Urbà són les següents:

- A.P.I. núm. 1: Pla parcial de l'antic Polígon núm. 30 aprovat definitivament per la C.P.U.B. el 9 de juny de 1981, incorporat amb rectificacions.

- A.P.I. núm. 2: Pla parcial de l'antic Polígon núm. 16 aprovat definitivament per la C.P.U.B. el 13 de febrer de 1978, en aquella part del mateix incorporada a la classe de sòl urbà d'aquest Pla General.

- A.P.I. núm. 3: Pla parcial de l'antic Polígon núm. 26 aprovat definitivament per la C.P.U.B. el 15 de novembre de 1976.

c) Àrees remeses a planejament posterior, en les quals el Pla General interposa, entre les seves determinacions i l'edificació, algun instrument per al seu desenvolupament. Presenten aquest caràcter d'àrees remeses a planejament posterior tres tipus de situacions:

- Illes incloses a les àrees d'ordenació, corresponents a Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2, per les quals la norma 7.2.3. exigeix la redacció d'un Estudi de Detall.

- Àrees incloses en Unitats d'Actuació, per les quals el conjunt de plànols B-2 i la norma 7.2.3. exigeix la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior.

- Àrees incloses en Unitats d'Actuació per les quals el conjunt de plànols B-2 i la Norma 7.2.3. exigeix la redacció d'un Pla Especial de Protecció i Conservació.





La redacció dels Plans Especials i Estudis de Detall previstos se sotmetrà a l'establert en el R.P. i en articles 4.3.1. a 4.4.4. ambdós inclosos de les presents normes, així com al que s'especifica en la norma 7.3.2.

## **SECCIÓ 2a.- UNITATS D'ACTUACIÓ I ÀREES REMESES A PLANEJAMENT I/O GESTIÓ POSTERIOR EN SÒL URBÀ**

### **7.2.1. Definició.**

Constitueixen un conjunt d'àrees, incloses a la classe de sòl urbà, els àmbits del qual es recullen amb caràcter indicatiu en el conjunt de plànols B-2.

### **7.2.2. Desenvolupament i gestió.**

En aquest conjunt d'Unitats d'Actuació hauran de realitzar-se les següents actuacions:

1. Tramitar la corresponent delimitació de la Unitat conforme al previst en l'article 36 del R.G.
2. En aquelles Unitats d'Actuació en què s'exigeix la redacció d'Estudis de Detall, confeccionar i tramitar aquests amb la finalitat de definir l'ordenació dels volums i precisar les alineacions i rasants del possible viari local previst en els plànols B-1 i B-2. En aquestes Unitats d'Actuació han de considerar-se com a vinculants les determinacions que quant a definició de sistemes locals contenen els plànols B-1 i B-2.
3. En aquelles Unitats d'Actuació en què no sigui precisa la redacció de cap figura de planejament - unitats 1, 2, 3, 4, 11, 13, 20 i 11 s'adoptarà com a ordenació definitiva la continguda en els plànols B-1 i B-2. No obstant això, s'admet la possibilitat de redactar un Estudi de Detall per a les mateixes, així com per a altres àmbits del sòl urbà, si l'Ajuntament ho considerés convenient a fi de millor precisar les determinacions de planejament en ell contingudes, havent-ne de respectar en aquest supòsit com a mínim, la quantia, forma i situació de les àrees pertanyents al sistema local d'espais lliures, així com la quantia de les àrees incloses en el sistema local d'equipaments.  
L'edificació en aquestes Unitats d'Actuació es realitzarà a través de llicències directes d'edificació que se sotmetran a les condicions de la normativa zonal corresponent.
4. En aquelles Unitats d'Actuació en què s'exigeix la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior, confeccionar i tramitar aquest amb els objectius assenyalats en l'article 7.2.3. d'aquestes Normes Urbanístiques.
5. En aquelles Unitats d'Actuació en què s'exigeix la redacció d'un Pla Especial de Protecció i Conservació, confeccionar i tramitar aquest amb els objectius assenyalats en l'article 7.2.3. d'aquestes normes urbanístiques.
6. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys pertanyents a les Unitats d'Actuació que d'acord amb el previst en els punts anteriors resultin inclosos en els sistemes locals de viari, espais lliures i equipament.
7. En aquelles Unitats d'Actuació en què calgui redactar Estudis de Detall o Plans Parcial de Reforma Interior no es podran concedir llicències fins que aquest planejament i els seus corresponents projectes de gestió estiguin definitivament aprovats.
8. En aquelles Unitats d'Actuació en què no calgui redactar les figures de planejament enumerades en el paràgraf anterior, no es podran concedir llicències fins que no s'aprovin definitivament els projectes de gestió previstos per executar les mateixes.
9. Les càrregues definides en el punt 6 i els beneficis resultants de l'ordenació, conforme al previst en 2, 3, 4, i 5 hauran de ser justament repartides entre els propietaris inclosos en la delimitació de la unitat d'actuació, tret que el sistema d'actuació previst sigui el d'expropiació. A aquest efecte haurà de redactar-se i tramitar-se el corresponent projecte de Reparcel·lació o de Compensació en funció que la iniciativa d'execució sigui, respectivament, pública o privada, o en el d'Expropiació per iniciativa pública si escau.



10. En relació amb l'especificat en el punt anterior, el Programa d'Actuació del Pla preveu el següent:

- S'executaran per iniciativa privada les Unitats d'Actuació núm. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24 i 11'.
- S'executaran per iniciativa pública les Unitats d'Actuació núm. 2, 9, 11, 19, 20, 21, 22, 23 i 25.

Si la iniciativa privada incomplís les previsions temporals que sobre aquest tema conté el Programa d'Actuació, l'Ajuntament podrà subrogar-se en l'execució de les corresponents Unitats d'Actuació, acordant la substitució del sistema d'actuació. Podrà canviar-se la iniciativa pública prevista en el Pla General per la privada, a petició raonada dels propietaris de l'àmbit de la Unitat d'Actuació, sempre que representin com a mínim al seixanta per cent del sòl inclòs en aquell i s'adquireixin davant l'Ajuntament els corresponents compromisos temporals d'execució.

### **7.2.3. Objectius i condicions particulars d'ordenació i edificació per a totes les àrees de sòl urbà remeses a planejament posterior.**

1. Hauran de redactar-se i tramitar-se Estudis de Detall d'ordenació de volums en les illes edificables de les Unitats d'Actuació núm. 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 i 24.

2. Hauran de redactar-se i tramitar-se Plans Especials de Reforma Interior en les Unitats d'Actuació núm. 5, 7 i 9.

3. Hauran de redactar-se i tramitar-se Plans Especials de Protecció i Conservació per a les Unitats d'Actuació núm. 21, 22 i 23 així com un Pla Especial d'Ordenació per a la Unitat d'Actuació núm. 25, Zona de Serveis del Port.

4. Els Estudis de Detall esmentats en el punt 1 se sotmetran a les condicions particulars de la norma zonal corresponent.

La suma d'aprofitaments en les diferents illes edificables definides en cada Unitat d'Actuació no superarà l'edificabilitat corresponent a l'aplicació sobre la superfície bruta d'aquelles dels següents coeficients:

- U.A. núm. 8 : 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. núm. 10: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. núm. 12: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. núm. 14: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. Núm. 15: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. Núm. 16: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. núm. 17: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. núm. 18: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- U.A. núm. 24: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En la Unitat d'Actuació núm. 6 l'ordenació de volums a desenvolupar sobre les illes edificables no superarà per a cadascuna d'elles l'aprofitament assignat en l'antic Pla Especial del Polígon núm. 4 d'acord amb el previst en la documentació aprovada provisionalment per l'Ajuntament per a les illes respectivament equivalents A, B i C, que s'incorpora al present Pla General en l'Annex que acompanya a aquestes normes urbanístiques.

L'aprofitament assignat a aquestes illes era el següent:

- A 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- B 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- C 10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

En la Unitat d'Actuació núm. 24 l'edificació que es defineixi en el corresponent Estudi de Detall no haurà de sobrepassar la cota de coronació del monticle i la seva arquitectura haurà d'adaptar-se a la topografia del terreny, la qual cosa haurà de demostrar-se en aquell. Aquest Estudi de Detall serà objecte a més d'un Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental.

5. Els Plans Especials de Reforma Interior se sotmetran en tant que sigui possible, donades les circumstàncies de l'estat actual del territori a ordenar, a la norma zonal corresponent. Els objectius, usos i nivells d'intensitat seran els següents:



A) P.E.R.I. de la Unitat d'Actuació núm. 5.

- Objectius:

- Ordenar l'àrea industrial de G.E.S.A tant quant a les instal·lacions existents com a les de la seva futura ampliació.
- Definir l'àmbit dels espais lliures de protecció de la Torrentera PP-1<sub>1</sub> i Zona Verda Pública PL-5.
- Definir el traçat viari, alineacions i rasants, dels elements del sistema general de comunicacions VG-9, VG-10<sub>1</sub>, VG-10<sub>2</sub> i VG-10<sub>3</sub>, així com del de caràcter local que se creï.
- Desenvolupar l'ordenació de volums de l'àrea corresponent a la futura ampliació de les instal·lacions de G.E.S.A:

- Usos i nivells d'intensitat:

L'ús serà l'industrial conforme al previst en la normativa de la Zona núm. 11.

El coeficient global d'aprofitament sobre l'àrea industrial, amb exclusió per tant dels elements pertanyents al sistema general de comunicacions, serà com a màxim de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

B) P.E.R.I. de la Unitat d'Actuació núm. 7.

- Objectius:

- Ordenar l'àrea industrial de C.A.M.P.S.A pel que fa a les instal·lacions existents i terrenys adjacents.
- Definir l'àmbit dels espais lliures de protecció de la Torrentera PP-1<sub>2</sub> i Zona Verda Pública PL-6, incrementant aquest últim amb noves Zones Verdes Públiques fins a arribar en conjunt com a mínim a un 10% de la superfície bruta de la Unitat d'Actuació.
- Completar el traçat viari, alineacions i rasants del viari local interior que es considera necessari.
- Definir l'ordenació de volums del conjunt de l'àrea edificable del P.E.R.I. recollint l'existent i completant-ho amb les possibles noves edificacions.

- Usos i nivells d'intensitat:

L'ús serà l'industrial conforme al previst en la normativa de la Zona núm. 11.

El coeficient global d'aprofitament sobre la Unitat d'Actuació amb exclusió per tant dels elements pertanyents al sistema general de comunicacions serà com a màxim de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

C) P.E.R.I. de la Unitat d'Actuació núm. 9.

- Objectius:

- Ordenar l'àrea industrial de l'antic Polígon núm. 14 de "Puig den Valls" que avui dia presenta un elevat grau de consolidació de l'edificació amb manca gairebé absoluta d'ordenació.
- Definir l'àmbit de la zona verda pública - parc lineal de vora - PL-7, incrementant-la amb noves zones verdes públiques fins a arribar en conjunt com a mínim a un 10% de la superfície bruta de la Unitat d'Actuació.
- Definir la dotació EL-11<sub>1</sub> destinada a serveis urbans, preveient sòl per a un àrea d'equipament social al servei del conjunt d'Unitat d'Actuació.
- Completar el traçat viari, alineacions i rasants, del viari local interior que es consideri necessari, del qual formarà part la via VL- 11.
- Definir l'ordenació de volums per a tota la Unitat d'Actuació.

- Usos i nivells d'intensitat:

L'ús serà l'industrial conforme al previst en la normativa de la zona núm. 11. El coeficient global d'aprofitament sobre la Unitat d'Actuació serà com a màxim de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Els Plans Especials de Protecció i Conservació previstos es redactaran amb els objectius i condicions que s'assenyalen a continuació:

A) Pla Especial de Protecció i Conservació de la Unitat d'Actuació núm. 21 Zona Arqueològica "Puig des Molins" i Pla Especial de Protecció i Conservació de la Unitat d'Actuació núm. 22 "Dalt Vila, Sa Penya, La Marina".

La necessitat de redactar planejament especial de protecció i conservació per a aquestes dues Unitats d'Actuació, es deriva del prescrit en l'article 20 de la vigent Llei del Patrimoni, ja que ambdues àrees constitueixen les zones declarades "Historicoartístiques" dins de l'àmbit del Conjunt Historicoartístic d'Eivissa. L'esmentat article de la Llei del Patrimoni estableix textualment:







1. La declaració d'un Conjunt Històric, Lloc Històric o Zona Arqueològica, com a Béns d'Interès Cultural, determinarà l'obligació per al Municipi o Municipis en què es trobessin de redactar un Pla Especial de Protecció de l'Àrea afectada per la declaració i un altre instrument de Planejament dels previstos en la legislació urbanística que compleixi en tot cas les exigències en aquesta Llei establertes. L'aprovació d'aquest Pla requerirà l'informe favorable de l'Administració competent per a la protecció dels béns culturals afectats. S'entendrà emès informe favorable transcorreguts tres mesos des de la presentació Pla. L'obligatorietat d'aquest Pla no podrà excusar-se en la preexistència d'un altre planejament contradictori amb la protecció, ni en la inexistència prèvia de planejament general.

2. El pla al que es refereix l'apartat anterior establirà per a tots els usos públics l'ordre prioritari de la seva instal·lació als edificis i espais que siguin aptes per a això. Igualment contemplarà les possibles àrees de rehabilitació integrada que permetin la recuperació de l'àrea residencial i de les activitats econòmiques adequades. També haurà de contenir els criteris relatius a la conservació de façanes i cobertes i instal·lacions sobre les mateixes.

3. Fins a l'aprovació definitiva d'aquest Pla l'atorgament de llicències o l'execució de les atorgades abans d'incoar-se l'expedient declaratiu del Conjunt Històric, Lloc Històric o Zona Arqueològica precisarà resolució favorable de l'Administració competent per a la protecció dels béns afectats i, en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions.

4. Des de l'aprovació definitiva del Pla al qual es refereix aquest article, els Ajuntaments interessats seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat i que afectin únicament a immobles que no siguin Monuments ni Jardins Històrics ni estiguin compresos en el seu entorn, havent de donar compte a l'Administració competent per a l'execució d'aquesta Llei de les autoritzacions o llicències concedides en el termini màxim de deu dies des del seu atorgament. Les obres que es realitzin a l'empara de llicències contràries al Pla aprovat seran il·legals i l'Administració competent podrà ordenar la seva reconstrucció o demolició amb càrrec a l'Organisme que hagués atorgat la llicència en qüestió, sense perjudici del que es disposa en la legislació urbanística sobre les responsabilitats per infraccions.

Podrà redactar-se un sol Pla Especial conjunt per a les dues Unitats d'Actuació, o dos Plans Especials, un per a cadascuna d'aquestes. El present Pla General recomana utilitzar la primera d'aquestes fórmules.

Mentre es redacti, tramiti i aprovi el o els plans especials de protecció i conservació d'aquestes dues Unitats d'Actuació en les normes tècniques de disseny i qualitat de l'edificació i condicions generals d'usos, el règim de llicències s'acomodarà al previst en les condicions particulars de les zones 1, 2 i 3 així com en les condicions particulars per a la protecció del patrimoni que li siguin d'aplicació i, complementàriament, per a aquells aspectes que no quedin definits en les anteriors s'utilitzaran les condicions de volum contingudes en el Quadre de Normes d'Ordenació Urbana del Pla General definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de setembre de 1973 per a les zones urbanes números 1, 2 i 3 (doc. P.2-8). En cap cas es permetrà modificar les alineacions existents o alteracions en l'edificabilitat; així mateix no s'admetran segregacions o agregacions de la parcel·lació existent.

Els objectius amb que haurà de redactar-se el planejament especial de protecció i conservació són els següents:

- Formació d'un arxiu informatiu prou rigorós i complet com per aconseguir una actuació coordinada, contínua, ràpida i fructífera en el temps.
- Conservació i millora del patrimoni edificat existent a les Zones Historicoartístiques.
- Conservació i millora d'elements urbans d'interès encara que no es tracti d'edificis o construccions pròpiament dits i especialment a la zona arqueològica.
- Consecució de la necessària vitalització i vivència del conjunt sense convertir-ho en "Museu Mort", sinó en una realitat viscuda projectada cap al futur.
- Fixació del paper del Conjunt Històric Artístic dins de la ciutat que l'inclou.
- Definició de la interrelació i connexió del Conjunt Historicoartístic amb la resta de la Ciutat.
- Creació d'unes bases sòlides que permetin conservar-se i auto mantenir-se.
- Actualització de la infraestructura del Conjunt Historicoartístic.







- Planejament de les premisses que garanteixin unes bones condicions d'habitabilitat i ús als edificis del Conjunt Historicoartístic.
- Definició del tractament corresponent a les àrees per als vianants i de tràfic rodat.
- Redacció de documents que indiquin clarament l'estat actual dels béns, avançant les necessitats de conservació i la urgència de l'actuació precisa per a la seva millora i revaloració.
- Redacció d'ordenances - literals i gràfiques (plànols) - que assegurin les conclusions i decisions del planejament especial, redactades conforme al que s'estableix en la següent secció de les presents normes urbanístiques.
- Confecció del Catàleg de béns protegits diferenciant els nivells de protecció que es defineixen en la següent secció de les presents Normes Urbanístiques.

B) Pla Especial de Protecció i Conservació de la Unitat d'Actuació núm. 23 "Es Soto".

L'objectiu d'aquest Pla Especial és definir d'una banda les mesures de protecció i conservació que han d'establir-se sobre el paratge natural de "Es Soto", combinades amb un cert grau d'utilització del mateix com a element del sistema general d'espais lliures, facilitant en part la seva accessibilitat i fixant els possibles usos detallats a desenvolupar en el mateix.

Es prohibeix qualsevol tipus de construcció sobre el parc d'"Es Soto", excepte les que tinguin una finalitat recreativa, sempre que presentin un caràcter d'instal·lació temporal desmuntable.

7. El Pla Especial d'Ordenació de la zona de serveis del Port, comprendrà tot l'àmbit de la seva delimitació oficial, inclòs en la Unitat d'Actuació núm. 25. Haurà de ser objecte d'un Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental, no podent autoritzar-se edificació alguna en aquest àmbit fins que aquell no estigui definitivament aprovat.

8. Es redactarà així mateix un Pla Especial específic per a solució de la prolongació del carrer de Ramón Muntaner, per la qual cosa el traçat que de la mateixa figura en els plànols d'aquest Pla General no presenta caràcter vinculant sinó merament indicatiu.

## SECCIÓ 3a.- CONDICIONS PARTICULARS PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### 7.3.1. Definició.

El Pla General inclou en la protecció del patrimoni tota l'àrea declarada el 13 de febrer de 1969 com a Conjunt Historicoartístic incrementada amb l'ampliació acordada pel Govern Balear a proposta de la Conselleria de Cultura. En la mateixa es diferencien tres zones:

- a) Zona Historicoartística de Puig des Molins, també coneguda com a necròpoli púnica.
- b) Zona Historicoartística de Dalt Vila, Sa Penya i la Marina.
- c) Paratge Natural de "Es Soto".
- d) Zona de respecte, compresa entre les anteriors i el límit del Conjunt Historicoartístic.

### 7.3.2. Protecció del Patrimoni.

En les tres primeres zones la protecció de les mateixes haurà de definir-se mitjançant la redacció dels corresponents Plans Especials de Protecció i Conservació d'acord amb els criteris i determinacions fixades en l'article 7.2.3. punt 6 de les presents normes. Per a la zona d) no es fixa una normativa especial de protecció havent de respectar els projectes que es redactin la corresponent norma zonal del sòl urbà i especialment les condicions estètiques incloses en la mateixa.

El control de protecció s'exercirà en l'àmbit del Conjunt Historicoartístic, a més de per l'Ajuntament, per la Comissió del Patrimoni Historicoartístic dependent de la Conselleria de Cultura de la Comunitat Autònoma, que haurà d'informar favorablement amb caràcter previ els corresponents projectes que se sotmetin a concessió de llicència d'obres.

### 7.3.3. Protecció del patrimoni edificat.





En l'àmbit del Conjunt Historicoartístic quedaran sotmesos a protecció el conjunt d'edificis existents que bé per les seves circumstàncies individuals o per la seva pertinença a determinats teixits urbans constitueixen béns culturals, productes de l'acció de l'home, identificables com a llegat històric dels ciutadans.

El Pla General estableix la protecció del Patrimoni Edificat per dues línies d'actuació:

- Necessitat de redactar el planejament especial de les Zones Historicoartístiques.
- Inclusió d'un Catàleg d'edificis sotmesos a protecció individualitzada en el Pla Especial de Protecció i Conservació de la Zona Historicoartística de Dalt Vila, Sa Penya, La Marina.

#### **7.3.4. Nivells de protecció individualitzada.**

El Catàleg esmentat en l'article anterior haurà d'establir com a mínim dos nivells de protecció individualitzada dels edificis en funció dels seus valors intrínsecs conformement als següents criteris:

a) Nivell A de protecció "integral": que protegeix els edificis íntegrament, preservant les seves característiques arquitectòniques, la seva forma i quantia d'ocupació de l'espai i tots els rastres que contribueixen a singularitzar-ho com a element integrant del patrimoni arquitectònic.

b) Nivell B de protecció "estructural": que protegeix les característiques de l'edifici en la seva presència en l'entorn, preservant els seus elements arquitectònics que defineixen la seva forma d'articulació amb l'espai exterior.

#### **7.3.5. Règim d'usos.**

Les ordenances del Pla Especial de Protecció i Conservació del Patrimoni edificat a les Zones Historicoartístiques tindran en compte que en tots dos nivells de protecció el règim d'usos s'atindrà al que es disposa en el Títol I i a les condicions d'ús de la zona en què es trobi l'edifici.

#### **7.3.6. Condicions dels tipus d'obra a incloure en les ordenances del Pla Especial de Protecció i Conservació del Patrimoni edificat de les zones historicoartístiques.**

El règim establert en el Títol I, Capítol 6è, Secció 3a, per als diferents tipus d'obra, quedarà complementat amb les següents determinacions:

- a) En obres de restauració els elements arquitectònics i materials emprats hauran d'adequar-se als que presenta l'edifici, o presentava abans que fos objecte d'una modificació de menor interès. Haurà de conservar-se la decoració procedent d'etapes anteriors d'utilització de l'edifici que sigui congruent amb la qualitat i l'ús de l'edifici.
- b) Les obres de conservació no podran alterar els elements de disseny de l'edifici.
- c) Les obres de consolidació hauran d'adequar els elements i materials emprats als que presenta l'edifici, o presentés abans de sofrir modificacions menors.
- d) Les obres de condicionament hauran de mantenir l'aspecte exterior de l'edifici.
- e) Les obres de reestructuració no podran modificar la façana, conservaran la seva composició i s'adequaran als materials originaris.

#### **7.3.7. Protecció de la parcel·la.**

En tots dos nivells de protecció aquesta s'estendrà a la totalitat de la parcel·la en què es troba situat l'edifici, quedant exclosa la possibilitat de segregacions de la parcel·la. La protecció de la parcel·la implica la de l'arbrat i jardineria existent sobre ella.

#### **7.3.8. Obres permeses en el nivell A.**

En edificis d'aquest nivell de protecció són admissibles els següents tipus d'obra, tant si afecta a la totalitat com a part de l'edifici:

- a) Obres de restauració.
- b) Obres de conservació.



- c) Obres de consolidació.
- d) Obres de condicionament.
- e) Obres exteriors de reforma menor, que no suposin alteració del tancament de façana.
- f) Obres de demolició, quan es tracti de l'enderrocament de cossos afegits a la construcció original o lligades a l'execució d'obres permeses.
- g) Obres de reconstrucció, quan es tracti de cossos d'edificació que interressi recuperar, s'acrediti degudament la seva preexistència i la reconstrucció no redundi en perjudici de l'estètica de l'edifici.

#### **7.3.9. Obres permeses en el nivell B.**

S'admeten les obres indicades en l'article 7.3.8. i a més les de reestructuració, amb la limitació de no poder alterar l'envolupant de l'edificació originària.

#### **7.3.10. Tractament de les façanes corresponents a les plantes baixes.**

En tots dos nivells les obres en les plantes baixes dels edificis se sotmetran a les següents determinacions:

1. Es prohibeixen les que afectin a l'estructura en planta baixa i que no vagin dirigides a la conservació o restauració de la mateixa.
2. No s'alterarà l'ordre en la proporció dels buits originals.
3. Es deixaran al descobert els elements verticals de l'estructura o "*machones*" i no es permetrà adossar a ells més elements que els necessaris per a la subjecció i instal·lació de tendals.
4. Quan s'abordin obres que afectin a plantes baixes en les quals s'hagin produït alteracions substancials en els elements característics de la seva façana, es podrà exigir la restitució de la part en què s'actua, al seu estat original.
5. En les façanes exteriors es prohibeix la col·locació de tota classe d'anuncis, excepte en els buits de planta baixa, dins dels quals es podran inserir anuncis i rètols que no hauran d'excedir de seixanta (60) centímetres d'altura, ni sobrepassar un (1) metre quadrat de superfície, havent d'anar situat sempre per sota dels tendals i marquesines. També podran admetre's, dins d'aquestes mateixes dimensions, solucions en tub de neó o lletres soltes de tipus clàssic, sempre que la seva col·locació no suposi perill per a la integritat de la façana, ni ocult elements ornamentals o dificulti la contemplació del conjunt ni siguin agressives per a l'ambient o clarament inconvenients amb les característiques historicoartístiques de l'immoble.
6. No podran construir-se noves marquesines.

#### **7.3.11. Documentació per a sol·licitud de llicències.**

Les sol·licituds de llicència que afectin a la totalitat de l'edifici, i en aquelles actuacions parcials que pel seu caràcter o envergadura ho precisin, a més de la documentació exigida per als diferents tipus d'obra, aportaran documents en què es detallin els següents extrems:

- a) Aixecament a escala no inferior a 1:100 de l'edifici en la seva situació actual.
- b) Descripció fotogràfica de l'edifici, i dels seus elements més característics.
- c) Descripció detallada de l'estat de l'edificació, amb plànols en què s'assenyalin els elements, zones o instal·lacions de l'edifici que requereixin reparacions.
- d) Detall detallat dels usos actuals.
- e) Alçat complet del front de carrer, i fotografies que serveixin de base per justificar les solucions proposades en el projecte, quan sigui necessari en funció del tipus d'obra.

### **SECCIÓ 4a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 1**



**SUBSECCIÓ 1a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 1 "HISTORICOARTÍSTICA DALT VILA- SA PENYA".**

**7.4.1. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 1 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la Zona 1 responen a tipologia M<sub>1</sub>.
3. L'ús característic és el residencial.

**7.4.2. Obres permeses.**

1. Obres als edificis. Es podran executar als edificis obres de restauració, conservació, consolidació, condicionament, reestructuració i obres exteriors de reforma menor.
2. Obres de demolició. Es podran executar obres de demolició parcial quan fossin necessàries per aconseguir els objectius de les autoritzades en el número anterior, i de demolició total quan els edificis estiguessin declarats en estat de ruïna.
3. Obres de nova edificació. Estan permeses:
  - a) Les obres de reconstrucció.
  - b) Les obres de substitució.
  - c) Les obres de nova planta.

**7.4.3. Condicions per a obres de nova edificació.**

1. La superfície edificable serà el resultat d'aplicar al solar les condicions d'ocupació corresponents a la tipologia d'edificació prevista per a la illa d'acord amb el contingut de l'article 6.2.13. així com l'altura màxima permesa en nombre de plantes.
2. Les alineacions exteriors seran les que es defineixin en el Pla Especial de Protecció i Conservació (P.E.P.C. d'ara endavant).
3. L'altura màxima de l'edificació serà definida en el PEPC i no podrà superar en cap cas a la de la mitjana ponderada definida amb els criteris de l'art. 7.4.8. punt 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.
4. L'altura de pisos s'ajustarà en tant que sigui possible a la dels edificis confrontants, sent com a mínim de tres-cents (300) centímetres en planta baixa i de dos-cents vuitanta (280) centímetres en plantes de pis.

**7.4.4. Criteris estètics per a la composició de façanes i cobertes.**

1. Les façanes exteriors tindran, en la seva composició, les següents característiques:
  - a) Disposaran en la seva rematada de cornisa o ràfec.
  - b) Comptaran amb buits d'eix vertical i dominant que formaran balconades, miradors o balconades quan quedí justificat en l'entorn. Les baranes i reixes de protecció seran de serralleria o balaustre i tindran dominant compositiva vertical formant dibuixos a la manera dels històrics a la zona.
  - c) No s'alterarà l'ordre i proporció comuna als edificis d'entorn.
  - d) La coberta es resoldrà amb les aigües i materials tradicionals.
2. En funció del tipus d'obra que s'executi es compliran les següents exigències:
  - a) En obres de conservació:

Hauran de respectar-se íntegrament totes les característiques, tant compositives com a estètiques, de l'edifici que es tracti, prohibint-se les modificacions o substitucions dels elements tant estructurals com de simple disseny.



b) En obres de consolidació i/o restauració:

Haurà de mantenir-se la compartimentació i organització espacial, el sistema estructural i els elements compositius de l'edifici existent, emprant en les reparacions materials i elements arquitectònics semblants als quals posseïa l'edifici originalment. Així mateix els elements decoratius originals hauran de mantenir-se.

c) En obres de reestructuració i/o condicionament:

Haurà de mantenir-se la façana existent conservant la seva composició de draps i buits, la forma i nombre d'aquests i els elements decoratius de la mateixa, tals com entre-draps, brancals, cornises, recreixements, motllures, reixes, balconades, etc... Així mateix hauran de conservar-se les tonalitats de color i els materials emprats a l'edifici original.

Quan les condicions volumètriques autoritzades permetin l'elevació de noves plantes sobre les existents hauran de mantenir-se els invariants de la façana adequant la nova composició a l'anterior, amb anàlogues característiques a les expressades en el paràgraf anterior, restaurant adequadament la totalitat del conjunt resultant.

En plantes baixes es mantindrà l'estructura original de buits, prohibint-se modificacions que alterin les seves proporcions si bé podran transformar-se per a l'accés a locals d'ús no residencial. Es prohibeixen els aparadors fora del plànol de façana o unint horitzontalment diversos buits de la mateixa.

d) En obres de nova planta i/o exteriors de reforma menor.

Hauran de compondre's les façanes amb els mateixos criteris d'ambientació, és a dir mantenint les composicions i proporcions tradicionals de draps cecs i buits. Les dimensions d'aquests seran tals que predomini la verticalitat dels mateixos, prohibint-se les finestres amb ampit cec en plantes de pisos, les balconades seran de serralleria. En plantes baixes els buits s'esquinçaran verticalment fins al nivell de sòl i es dotaran de reixes.

Els edificis tindran un sòcol d'una altura mínima d'1,20 metres. En l'acabat de façanes s'empraran revoques a la calç o similars prohibint-se la utilització de maó ceràmic vist, enrajolats a l'exterior, etc, o l'ús de colors no tradicionals.

En les plantes baixes encara que el seu ús no sigui el residencial, es respectarà l'ordre en la proporció i grandària dels buits d'accés als locals. Així mateix, es prohibeixen els aparadors sortints del plànol de façana o que uneixin horitzontalment diversos buits de les mateixes.

3. Es prohibeix la construcció de marquesines excepte en els següents casos i condicions:

a) Quan estiguin incloses en el projecte de l'edifici en obres de nova planta.

b) Quan es tracti d'actuacions conjuntes de projecte unitari, concordes amb la totalitat de la façana de l'edifici, d'identiques dimensions, sortint i materials en tots els locals de planta baixa, i existeixi compromís d'execució simultània per tots els propietaris dels locals.

c) L'altura mínima lliure des de la cara inferior de la marquesina fins a la rasant de la vorera o terreny, serà superior a tres-cents (300) centímetres. El sortint de la marquesina no excedirà l'amplària de la vorera menys seixanta (60) centímetres, i, excepte el cas de marquesines formades per elements translúcids i amb espessor menor a quinze (15) centímetres, únicament podran cobrir les obertures de la planta baixa, amb un sortint màxim d'un (1) metre. En qualsevol cas, el sortint màxim no excedirà d'un dècim de l'amplària del carrer sobre la qual recaigui.

d) Les marquesines no podran abocar per degoteig a la via pública. El seu cant no excedirà del quinze per cent (15%) de la seva menor altura lliure sobre la rasant del terreny o vorera i no depassarà en més de deu (10) centímetres, la cota de forjat de sòl del primer pis.

4. Es permeten els tendals sempre que siguin independents per a cada buit i abatibles o enrotllables sobre sí mateixos.

#### **7.4.5. Compatibilitat i localització dels usos no característics.**

Usos compatibles:

Són usos compatibles els que assenyalen a continuació en les condicions següents:

a) Industrial: S'admet l'ús de producció artesanal i oficis artístics en situació de planta baixa, plantes inferiors a la baixa i edifici d'ús exclusiu.



b) Serveis terciaris: S'admet a les seves classes de comercial, oficines i sales de reunió en situació de planta baixa i plantes inferiors a la baixa. La classe de comercial, en la seva categoria de grans superfícies comercials no alimentàries i d'agrupacions comercials està prohibida en l'àmbit de la zona. La classe d'oficines és compatible, a més, en situació de planta primera. La classe d'hostalatge és compatible en situació d'edifici exclusiu.

c) Equipaments: Compatible en totes les seves classes en situacions de planta baixa, inferiors a la baixa, primera i en edifici exclusiu.

## **SUBSECCIÓ 2a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 2 "HISTORICOARTÍSTICA LA MARINA".**

### **7.4.6. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses en el codi 2 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes de cases pertanyents a la zona 2 responen a tipologia M<sub>1</sub>.
3. L'ús característic és el residencial.

### **7.4.7. Obres permeses.**

La regulació d'obres permeses és anàloga a la de la zona 1 (art. 7.4.2).

### **7.4.8. Condicions d'obres per a nova edificació.**

1. La superfície edificable serà el resultat d'aplicar al solar les condicions d'ocupació corresponents a la tipologia d'edificació prevista per a la illa, d'acord amb el contingut de l'article 6.2.13., així com l'altura màxima permesa en nombre de plantes.

2. Les alineacions exteriors seran les definides en el conjunt de plànols B-3, coincidents amb les actualment vigents.

3. La altura màxima de l'edificació no podrà superar la mitjana ponderada de l'altura que presentin les edificacions existents en el tram de façana de la illa en què aquella es trobi, comprès entre els dos carrers transversals adjacents que delimiten aquesta.

Aquesta mitjana s'obté multiplicant la longitud de la façana de cada finca edificada pel nombre de plantes que tingui, sumant els productes corresponents a totes les finques i dividint el resultat per la suma de les longituds de façana. Si el nombre així obtingut llancés fracció decimal superior a cinc dècimes, s'admetrà una planta més sobre les unitats senceres del quocient. Es menysprearà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. L'altura es fixarà per a la primera parcel·la que es construeixi i regirà per a les restants del tram de carrer.

No es computaran per al càlcul els solars ni els àtics reculats si els hi hagués. Els semisoterranis comptaran com a mitja planta, i si sobresortís el seu sostre més d'1,50 metres sobre la rasant del carrer, comptaran com una planta.

Quan el solar sigui de cantonada es podrà construir amb la mitjana de la façana que doni major altura, no podent en conseqüència adoptar-se com a tipus per fixar la mitjana d'altures conforme a l'establert en el paràgraf segon del present apartat.

### **7.4.9. Criteris estètics per a la composició de façanes i cobertes.**

1. En obres de conservació, consolidació, restauració, reestructuració, condicionament i exteriors de reforma menor, s'aplicaran els criteris fixats en l'article 7.4.4.

2. En obres de nova planta, si algun dels edificis existents, confrontants amb el solar, presenta façana que respon, segons el parer de l'Ajuntament, a la composició tradicional a Eivissa, s'aplicaran els criteris de l'article





7.4.4. als seus apartats 2.d) i 3. En els restants supòsits la composició serà lliure, aconsellant-se en tot cas, per a l'acabat de façanes, la utilització de materials i colors tradicionals.

#### **7.4.10. Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

S'aplicarà per a la regulació d'usos compatibles el contingut de l'article 7.4.5.

#### **SUBSECCIÓ 3a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 3 "HISTORICOARTÍSTICA PUIG DES MOLINS".**

##### **7.4.11. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 3 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la zona 3 responen a les tipologies M<sub>2</sub> i M<sub>3</sub>.
3. L'ús característic és el residència.

##### **7.4.12. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres previstes en els articles 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. i 6.3.4.

##### **7.4.13. Condicions per a obres de nova edificació.**

Regiran les condicions de volum contingudes en el quadre de Normes d'Ordenació Urbana del Pla General definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de setembre de 1973 per a la zona urbana núm. 13 denominada "Arqueològica". (Doc. P. 2-8).

##### **7.4.14. Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

Usos compatibles.

- a) Industrial: S'admet l'ús de producció artesanal i oficis artístics en situació de planta baixa, plantes inferiors a la baixa i edificis d'ús exclusiu.
- b) Serveis terciaris: Ús admissible en totes les seves classes i categories en les següents situacions:
  - En planta baixa, plantes inferiors a la baixa i planta primera.
  - En planta baixa, plantes inferiors a la baixa i plantes de pis fins a aconseguir una superfície edificada igual al cinquanta per cent (50%) de la superfície edificada de l'edifici.
  - En edifici d'ús exclusiu: L'ús comercial en la seva categoria de grans superfícies no podrà depassar una superfície de venda de cinc-cents (500) metres quadrats.
- c) Equipament: L'ús és admissible en totes les seves classes i en les situacions previstes per a l'ús de serveis terciaris.

#### **SUBSECCIÓ 4a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 4 "EIXAMPLE EN EDIFICACIÓ INTENSIVA".**

##### **7.4.15. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 4 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la Zona 4 responen a tipologies M<sub>2</sub> i M<sub>3</sub>.
3. L'ús característic és el residencial.

##### **7.4.16. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior.**



A les àrees incloses en Zona 4 en les quals el conjunt de plànols B-2 i les presents Normes Urbanístiques preveuen la redacció i tramitació d'Estudis de Detall per a ordenació de volums de les illes no es podran concedir llicències fins a tant no s'hagi complert el previst en l'article 7.2.2.

#### **7.4.17. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. i 6.3.4..

#### **7.4.18. Condicions particulars per a obres de nova edificació.**

A) En Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2 dins de la zona.

1. Parcel·la mínima: 300 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de façana de parcel·la: 12,00m.
3. Reculades: 5,00m. com a mínim a contigu de fons. Haurà de ser respectat per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
4. Ocupació màxima: 60% de la parcel·la edificable.
5. Edificabilitat màxima: 3,50m<sup>2</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. Altura màxima de l'edificació sobre el terreny natural: sis plantes i 21,00 m.
7. Altura de pisos: l'altura mínima de planta baixa serà de tres-cents centímetres (300) amb un màxim de cinc-cents centímetres (500), i la mínima de pisos de dos-cents vuitanta centímetres (280).
8. Volades: la construcció de vols se sotmetrà a la regulació general continguda en el Títol I i la de marquesines a l'establert en l'article 7.4.4.. El vol màxim serà d'1,20m. sense sobre passar un dècim de l'amplària de la via pública sobre la qual recaigui.

B) En la resta de la zona regiran les condicions de volum contingudes en el quadre de Normes d'Ordenació Urbana del Pla General definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de setembre de 1973 per a la zona urbana núm. 4 denominada "Intensiva" (Doc. P, 2-8).

#### **7.4.19. Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

La regulació d'usos compatibles serà anàloga a la de la Zona 3 continguda en l'article 7.4.14.

### **SUBSECCIÓ 5a- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 5 "EIXAMPLE EN EDIFICACIÓ SEMI-INTENSIVA.**

#### **7.4.20. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 5 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la zona 5 responen a les tipologies M<sub>2</sub> i M<sub>3</sub>.
3. L'ús característic és el residencial.

#### **7.4.21. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. i 6.3.4.

#### **7.4.22. Condicions particulars per a obres de nova edificació.**

A) En Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2 de la zona.

1. Parcel·la mínima: 300 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de façana en parcel·la: 12,00m.
3. Reculades: 3,00m a l'alineació de carrer; 2,00 m. a contigus laterals i 5,00 m. a contigu de fons. Hauran de ser respectats per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.





4. Ocupació màxima: 60% de la parcel·la edificable.
5. Edificabilitat màxima: 2,70m<sup>2</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. Altura màxima de l'edificació sobre el terreny natural: quatre plantes i 15,00m.
7. Altura de pisos: l'altura mínima de planta baixa serà de tres-cents (300) centímetres i la mínima de pisos de dos-cents vuitanta (280) centímetres.
8. Volades: la construcció de vols se sotmetrà a la regulació general continguda en el Títol I i la de marquesines a l'establert en l'article 7.4.4. El vol màxim serà d'1,20 m. sense sobrepassar un dècim de l'amplària de la via pública sobre la qual recaigui.
9. Separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la:
  - a) Quan en una parcel·la es projectin diversos edificis que no guardin continuïtat física, hauran de respectar una separació entre els seus plànols de façana igual o superior a la major de les seves altures de coronació, amb mínim de sis (6) metres.
  - b) Podrà reduir-se el valor de la separació fins a la tercera part de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) m. en els següents casos:
    - Quan les dues façanes enfrontades siguin paraments cecs.
    - Quan els buits en una o ambdues façanes corresponguin a peces no habitables.
  - c) Quan no existeixi solapament entre les construccions, el valor de la separació podrà reduir-se fins a un terç de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) metres.
  - d) Quan el solapament entre les directrius de tots dos blocs tingui en planta una dimensió inferior a vuit (8) metres, podrà reduir-se el valor de la separació fins a les tres quartes parts de la seva altura (3H:4) amb mínim de quatre (4) metres.
  - e) Cabrà, així mateix, reduir la separació entre edificis, respectant sempre els valors mínims absoluts, quan per la disposició i orientació de les construccions, es demostrï que és possible fer-ho, garantint una correcta il·luminació i d'assolellament.S'entendrà com a nivell mínim d'assolellament el que la façana sud gaudeixi d'una assolellada superior a dues hores diàries amb la posició del sol corresponent al 22 de desembre.

B) En la resta de la zona regiran les condicions de volum i les observacions contingudes en el quadre de Normes d'Ordenació Urbana del P.G. definitivament aprovat per la C.P.U de Balears el 17 de setembre 1973, per a la zona urbana núm. 5 denominada "Semi-Intensiva" (Doc. P, 2-8).

#### **7.4.23.- Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

La regulació d'usos compatibles serà anàloga a la de la zona 3 continguda en l'article 7.4.14.

### **SUBSECCIÓ 6a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 6 "URBANA-JARDÍ EN EDIFICACIÓ INTENSIVA".**

#### **7.4.24. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 6 en el conjunt dels Plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la zona 6 responen a la tipologia M<sub>3</sub>.
3. L'ús característic és el residencial.

#### **7.4.25. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior.**

A les àrees incloses en zona 6 en les quals el conjunt de plànols B-2 i les presents normes urbanístiques preveuen la redacció i tramitació d'estudis de Detall per a l'Ordenació de volums de les illes, no es podran concedir llicències fins a tant no s'hagi complert el previst en l'article 7.2.2.

#### **7.4.26. Obres permeses.**

Són admissibles els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 i 6.3.4.

#### **7.4.27. Condicions particulars per a obres de nova edificació.**





A) En Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2 dins de la zona.

1. Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de façana de parcel·la: 14,00m.
3. Reculades: 1/2 de H amb mínim de 3,00 metres a alineació de carrer i contigus laterals i 5,00m a contigu de fons. Haurà de ser respectat per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
4. Ocupació màxima: 60% de la parcel·la edificable.
5. Edificabilitat màxima: 1,40m<sup>2</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. Altura màxima de l'edificació sobre el terreny natural: quatre plantes i 15 m.
7. Altura de pisos: l'altura mínima de planta baixa serà de tres-cents centímetres (300) amb un màxim de cinc-cents (500) centímetres, i la mínima de pisos de dos-cents vuitanta (280) centímetres.
8. Volades: La construcció de vols se sotmetrà a la regulació general continguda en el Títol I i la de marquesines a l'establert en l'article 7.4.4. El vol màxim serà d'1,20 m. sense sobrepassar un dècim de l'amplària de la via pública sobre la qual recaigui.
9. Separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la:
  - a) Quan en una parcel·la es projectin diversos edificis que no guardin continuïtat física, hauran de respectar una separació entre els seus plànols de façana igual o superior a la major de les seves altures de coronació, amb mínim de sis (6) metres.
  - b) Podrà reduir-se el valor de la separació fins a la tercera part de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) m. en els següents casos:
    - Quan les dues façanes enfrontades siguin paraments cecs.
    - Quan els buits en una o ambdues façanes corresponguin a peces no habitables.
  - c) Quan no existeixi solapament entre les construccions, el valor de la separació podrà reduir-se fins a un terç de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) metres.
  - d) Quan el solapament entre les directrius de tots dos blocs tingui en planta una dimensió inferior a vuit (8) metres, podrà reduir-se el valor de la separació fins a les tres quartes parts de la seva altura (3H:4) amb mínim de quatre (4) metres.
  - e) Cabrà, així mateix, reduir la separació entre edificis, respectant sempre els valors mínims absoluts, quan per la disposició i orientació de les construccions, es demostrï que és possible fer-ho, garantint una correcta il·luminació i assolellament.S'entendrà com a nivell mínim d'assolellament el que la façana sud gaudeixi d'un assolellament superior a dues hores diàries amb la posició del sol corresponent al 22 de desembre.

B) En la resta de la zona regiran les condicions de volum contingudes en el quadre de Normes d'Ordenació Urbana del P.G. definitivament aprovat per la C.P.U de Balears el 17 de setembre 1973, per a la zona urbana núm. 8 denominada "Urbana - Jardí intensiva" excepte a l'antic polígon núm. 16 en el que regiran les ordenances del corresponent P.G. definitivament aprovat. (Doc. P, 2-8).

#### **7.4.28. Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

La regulació d'usos compatibles serà anàloga a la de la zona 3 continguda en l'article 7.4.14.

#### **SUBSECCIÓ 7a.- "URBANA JARDÍ EN EDIFICACIÓ SEMI-INTENSIVA".**

##### **7.4.29. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 7 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la Zona 7 responen a la tipologia M<sub>3</sub>.
3. L'ús característic és el residencial.

##### **7.4.30. Obres permeses.**

S'admeten els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, i 6.3.4.



#### **7.4.31. Condicions particulars per a obres de nova edificació.**

A) En Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2 dins de la zona.

1. Parcel·la mínima: 300 m.
2. Longitud mínima de façana de parcel·la: 14,00m.
3. Reculades: 3,00 m a l'alineació de carrer i contigus laterals i 5,00 m a contigu de fons. Haurà de ser respectat per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
4. Ocupació màxima: 60% de la parcel·la edificable.
5. Edificabilitat màxima: 1,00 m. de construcció per m2 de parcel·la edificable.
6. Altura màxima de l'edificació sobre el terreny natural: tres plantes i 9 metres.
7. Altura de pisos: l'altura mínima de planta baixa serà de tres-cents centímetres (300) amb un màxim de tres-cents cinquanta (350) centímetres i la mínima de pisos de dos-cents vuitanta (280) centímetres.
8. Volades: La construcció de vols se sotmetrà a la regulació general continguda en el Títol I i la de marquesines a l'establert en l'article 7.4.4. El vol màxim serà d'1,20 m. sense sobrepassar un dècim de l'amplària de la via pública sobre la qual recaigui.
9. Separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la:
  - a) Quan en una parcel·la es projectin diversos edificis que no guardin continuïtat física, hauran de respectar una separació entre els seus plànols de façana igual o superior a la major de les seves altures de coronació, amb mínim de sis (6) metres.
  - b) Podrà reduir-se el valor de la separació fins a la tercera part de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) m. en els següents casos:
    - Quan les dues façanes enfrontades siguin paraments cecs.
    - Quan els buits en una o ambdues façanes corresponguin a peces no habitables.
  - c) Quan no existeixi solapament entre les construccions, el valor de la separació podrà reduir-se fins a un terç de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) metres.
  - d) Quan el solapament entre les directrius de tots dos blocs tingui en planta una dimensió inferior a vuit (8) metres, podrà reduir-se el valor de la separació fins a les tres quartes parts de la seva altura (3H:4) amb mínim de quatre (4) metres.
  - e) Cabrà, així mateix, reduir la separació entre edificis, respectant sempre els valors mínims absoluts, quan per la disposició i orientació de les construccions, es demostrï que és possible fer-ho, garantint una correcta il·luminació i assolellament.

S'entendrà com a nivell mínim d'assolellament el que la façana sud gaudeixi d'un assolellament superior a dues hores diàries amb la posició del sol corresponent al 22 de desembre.

B) En la resta de la zona regiran les condicions de volum i les observacions contingudes en el quadre de Normes d'Ordenació Urbana del P.G. definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de setembre 1973, per a la zona urbana núm. 7 denominada "Urbana - Jardí" (Doc. P, 2-8).

#### **7.4.32. Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

La regulació d'usos compatibles serà anàloga a la de la zona 3 continguda en l'article 7.4.14.

### **SUBSECCIÓ 8a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 8 "TURÍSTICA EN EDIFICACIÓ INTENSIVA".**

#### **7.4.33. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 8 en el conjunt dels plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la Zona 8 responen a la tipologia M<sub>3</sub>.
3. L'ús característic és el residencial - turístic.

#### **7.4.34. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior.**



A les àrees incloses en zona 8 en les quals el conjunt de plànols B-2 i les presents Normes Urbanístiques preveuen la redacció i tramitació d'Estudis de Detall per a ordenació de Volums de les illes, no es podran concedir llicències fins a tant no s'hagi complert el previst en l'article 7.2.2.

#### **7.4.35. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 i 6.3.4.

#### **7.4.36. Condicions particulars per a obres de nova edificació.**

A) En Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2 de la zona.

1. Parcel·la mínima: 600 m. En ús hoteler: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de façana de parcel·la: 16,00m.
3. Reculada: 1/2 de H. amb mínim de 3,00 m. a alineació de carrer i contigus laterals i 6,00 m. a contigu de fons. Haurà de ser respectat per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
4. Ocupació màxima: 40% de la parcel·la edificable.
5. Edificabilitat màxima: 2,00 m<sup>2</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. Altura màxima de l'edificació sobre terreny natural: Sis plantes i 20,00m. Com a excepció, a les zones 8 del sòl urbà, situades al S.O. del terme municipal - àrea de Platja den Bossa- l'altura màxima serà de quatre plantes i 15,00 m. Així mateix, a la zona 8 corresponent a la Unitat d'Actuació núm. 24 l'altura màxima de l'edificació no haurà de sobrepassar la cota de coronació del monticle.
7. Altura dels pisos: l'altura mínima de planta baixa serà de tres-cents centímetres (300) amb un màxim de cinc-cents centímetres (500) i la mínima de pisos dos-cents vuitanta centímetres (280).
8. Volades: la construcció de vols se sotmetrà a la regulació general continguda en el Títol I i la de les marquesines a l'establert en l'article 7.4.4. El vol màxim serà d'1,20 m. sense sobrepassar un dècim de l'amplària de la via pública sobre la qual recaigui.
9. Separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la:
  - a) Quan en una parcel·la es projectin diversos edificis que no guardin continuïtat física, hauran de respectar una separació entre els seus plànols de façana igual o superior a la major de les seves altures de coronació amb mínim de sis (6) metres.
  - b) Podrà reduir-se el valor de la separació fins a la tercera part de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) m. en els següents casos:
    - Quan les dues façanes enfrontades siguin paraments cecs.
    - Quan els buits en una o ambdues façanes corresponguin a peces no habitables.
  - c) Quan no existeixi solapament entre les construccions, el valor de la separació podrà reduir-se fins a un terç de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) m.
  - d) Quan el solapament entre les directrius de tots dos blocs tingui en planta una dimensió inferior a vuit (8) metres, podrà reduir-se el valor de la separació fins a tres quartes parts de la seva altura (3H:4), amb mínim de quatre (4) metres.
  - e) Cabrà, així mateix, reduir la separació entre edificis, respectant sempre els valors mínims absoluts, quan per la disposició i orientació de les construccions, es demostrï que és possible fer-ho, garantint una correcta il·luminació i assolellament.  
S'entendrà com a nivell mínim d'assolellament el que la façana sud gaudeixi d'un assolellament superior a dues hores diàries amb la posició del sol corresponent al 22 de desembre.

B) En la resta de la zona regiran les condicions de volum contingudes en el quadre de Normes d'Ordenació Urbana del Pla General definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de setembre de 1973 per a la zona urbana núm. 10 denominada "Turística-Intensiva" (Doc. P, 2-8), excepte a les zones 8 del sòl urbà, situades al S.O. del terme municipal -àrea de Platja den Bossa- en les quals l'altura màxima de quatre plantes i 15,00m.

#### **7.4.37. Compatibilitat i localització d'usos no característics.**

La regulació d'usos compatibles serà anàloga a la de la zona 3 en l'article 7.4.14.

### **SUBSECCIÓ 9a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 9 "TURÍSTICA EN EDIFICACIÓ INTENSIVA".**





#### 7.4.38. Àmbit i usos característics.

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 9 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la zona 9 responen a les tipologies M<sub>3</sub> i M<sub>4</sub> només en disposició aïllada.
3. L'ús característic és el residencial-turístic.

#### 7.4.39. Parcel·lació.

Amb caràcter previ a la concessió de llicències de nova edificació serà necessari que l'Ajuntament hagi aprovat el projecte de parcel·lació de la illa en la qual la parcel·la es trobi enclavada. El projecte de parcel·lació haurà de sotmetre's al regulat en l'article 7.4.41.

#### 7.4.40. Obres permeses.

Són admissibles tots els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. i 6.3.4.

#### 7.4.41. Condicions particulars per a obres de nova edificació.

A) En Unitats d'Actuació definides en el plànol B-2.

1. Parcel·la mínima: 500m<sup>2</sup>. En ús hotel·ler: 2,000m<sup>2</sup>
2. Longitud de façana de parcel·la: 15,00 m.
3. Reculades: 1/2 de H amb mínim de 3,00 m a alineacions de carrer i contigus laterals i 6,00 m a contigu de fons. Hauran de ser respectades per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
4. Ocupació màxima: 40% de la parcel·la edificable.
5. Edificabilitat màxima: 1,00 m<sup>2</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. Altura màxima d'edificació sobre el terreny natural: 3 plantes i 9,00 m. en habitatge unifamiliar i quatre plantes i 14,00 m. en ús hotel·ler, excepte a la zona 9 d'Illa Plana, en la qual l'altura màxima de dues plantes i 7,00 m.
7. Altura de pisos: l'altura mínima de planta baixa serà de tres-cents centímetres (300) amb un màxim de cinc-cents (500) centímetres i la mínima de pisos dos-cents vuitanta centímetres (280).
8. Volades: composició lliure.
9. Separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la:
  - a) Quan en una parcel·la es projectin diversos edificis que no guardin continuïtat física, hauran de respectar una separació entre els seus plànols de façana igual o superior a la major de les seves altures de coronació, amb mínim de sis (6) metres.
  - b) Podrà reduir-se el valor de la separació fins a la tercera part de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) m., en els següents casos:
    - Quan les dues façanes enfrontades siguin paraments cecs.
    - Quan els buits en una o ambdues façanes corresponguin a peces no habitables.
  - c) Quan no existeixi solapament entre les construccions, el valor de la separació podrà reduir-se fins a un terç de la seva altura (H:3) amb mínim de quatre (4) metres.
  - d) Quan el solapament entre les directrius de tots dos blocs tingui en planta una dimensió inferior a vuit (8) metres, podrà reduir-se el valor de la separació fins a les tres quartes parts de la seva altura (3H:4), amb mínim de quatre (4) metres.
  - e) Cabrà, així mateix, reduir la separació entre edificis respectant sempre els valors mínims absoluts, quan per la posició i orientació de les construccions, es demostrï que és possible fer-ho, garantint una correcta il·luminació i assolellament.

S'entendrà com a nivell mínim d'assolellament el que la façana sud gaudeixi d'un assolellament superior a dues hores diàries amb la posició del sol corresponent al 22 de desembre.

B) En la resta de la zona regiran les condicions de volum contingudes en el quadre de normes d'ordenació urbana del Pla General definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de setembre de 1973 per a la zona



urbana núm. 11 denominada "Turística-Extensiva" (Doc.P, 2-8), excepte en la zona 9 d'Illa Plana, en la qual l'altura màxima serà de dues plantes i 7 metres.

#### **7.4.42. compatibilitat i localització d'usos no característics.**

La regulació d'usos compatibles serà anàloga a la de la Zona 3 continguda en l'article 7.4.14.

### **SUBSECCIÓ 10a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 10 "INDÚSTRIA EN EDIFICACIÓ INTENSIVA".**

#### **7.4.43. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 10 en el conjunt dels plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la zona 10 responen a la tipologia M<sub>5</sub>.
3. L'ús característic és l'industrial.

#### **7.4.44. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres prevists en els articles 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 i 6.3.4.

#### **7.4.45. Condicions particulars per a les obres de nova edificació.**

1. Parcel·la mínima: 300m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de façana de parcel·la: 12,00m.
3. Reculades:
  - a) 3,00m. a alineació de carrer i contigus laterals i 6,00m. a contigu de fons. Hauran de ser respectats per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
  - b) L'edificació podrà adossar-se als contigus laterals, quan concorrin les següents circumstàncies:
    - Tractar-se d'edificacions adossades o aparellades de projecte unitari.
    - Quan l'edificació confrontant sigui ja mitgera.
    - Quan existeixi acord entre els propietaris de les finques confrontants per construir adossant-se a la mitgera. En aquest cas l'acord haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat sent preceptiva l'execució simultània, o la constitució formal de l'obligació de realitzar la construcció d'acord amb un projecte conjunt.
    - Quan per les condicions de forma de la parcel·la aquesta resultés inedificable i no pogués ser objecte de reparcel·lació.
4. Ocupació màxima: 50% de la parcel·la edificable.
5. Volum màxim: 5,00 m<sup>3</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. Altura màxima de l'edificació sobre rasant: en metres la que sigui necessària en funció de les característiques de la instal·lació amb un màxim de 15,00m. Per sobre d'aquesta altura solament s'admetrà la construcció de xemeneies l'altura de coronació de les quals serà la necessària per complir la reglamentació vigent anticontaminació.
7. Altura de pisos: l'altura màxima de la planta baixa serà de sis-cents centímetres (600) i la mínima de pisos tres-cents centímetres (300). L'altura de naus serà de composició lliure amb un màxim de 15,00 m.
8. Volades: Composició lliure.

#### **7.4.46. Prevenció d'incendis.**

1. En edificació entre mitgeres, l'immoble resoldrà en si mateix les seves condicions de seguretat enfront del foc i el risc que generi sobre les finques confrontants, a aquests efectes adequarà el seu disseny i materials constructius, sent preceptiu informe favorable de l'Ajuntament.
2. En construccions mitgeres respecte a algun contigu, i aïllades respecte als restants serà preceptiu reservar en la banda corresponent a la separació a contigus, un pas pavimentat i lliure d'obstacles, d'ample mínim quatre (4) metres, que permeti l'accés i maniobra d'un vehicle d'extinció d'incendis. Aquest carreró, que no podrà ocupar-se amb aparcament ni magatzematge de materials, haurà de connectar directament amb la via pública.





L'accés al mateix haurà de tenir una embocadura d'ample superior a tres-cents cinquanta (350) centímetres, i si disposa d'elements de tancament en façana, hauran de ser portes i cancel·les la solució constructiva de les quals permeti la seva ràpida obertura en cas de sinistre.

3. Si existís acord entre els propietaris de dues finques confrontants, el carreró per a ús de bombers fixat a l'apartat 2, podrà resoldre's mancomunadament, circumstància que es farà constar en el Registre de la Propietat. En aquest supòsit, i a l'efecte de mesurament de separació a contigus, s'entendrà l'eix del carreró com a partió.

#### **7.4.47. Compatibilitat i localització dels usos no característics.**

Usos compatibles:

a) Residencial: s'admet l'ús d'habitatge sempre que compleixi les següents condicions:

- Estar adscrita a l'edifici industrial
- La proporció màxima serà d'un habitatge per cada 500 m<sup>2</sup> d'edificació industrial amb límit de cent vint-i-cinc (125) metres quadrats de superfície construïda per habitatge.
- Compliran les condicions establertes per a l'ús d'habitatge.

b) Serveis terciaris: És admissible a la seva classe d'oficines quan siguin pròpies de la indústria i la seva superfície edificada no superi el vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície edificable.

c) Equipaments: Admissible en totes les seves classes en situació d'edifici exclusiu.

#### **SUBSECCIÓ 11a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 11 "INDÚSTRIA EN EDIFICACIÓ SEMI-INTENSIVA.**

#### **7.4.48. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 11 en el conjunt de plànols B-1.
2. Les illes pertanyents a la Zona 11 responen a la tipologia M<sub>5</sub>.
3. L'ús característic és l'industrial.

#### **7.4.49. Àrees remeses a planejament i/o gestió posterior.**

A les àrees incloses en Zona 11 en les quals el conjunt de plànols B-2 i les presents Normes Urbanístiques preveuen la redacció i tramitació de Plans Especials de Reforma Interior, Estudis de Detall i/o projectes de parcel·lació, no es podran concedir llicències fins a tant no s'hagi complert el previst en l'article 7.2.2.

#### **7.4.50. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres previstes en els articles 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 i 6.3.4.

#### **7.4.51. Condicions particulars per a les obres de nova edificació.**

1. Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>.
2. Longitud mínima de façanes de parcel·la: 15,00 m.
3. Reculades:
  - a) 5,00 m. a alineació de carrer; 3,00 m. a contigus laterals i 6,00 m. a contigus de fons. Hauran de ser respectats per qualsevol element de l'edificació sobre rasant.
  - b) Regulació anàloga a la de l'art. 7.4.45. de la Subsecció 10a.
4. Ocupació màxima: 50% de la parcel·la edificable.
5. Volum màxim: 3,00 m<sup>3</sup> de construcció per m<sup>2</sup> de parcel·la edificable.
6. L'altura màxima de l'edificació sobre rasant del terreny natural serà de quatre plantes amb un màxim de 15,00 m. excepte en aquells casos en els quals l'especificitat de les activitats o instal·lacions justifiquin una altura singular. Per sobre d'aquesta altura s'admetrà la construcció de xemeneies l'altura de coronació de les quals serà la necessària per complir la reglamentació vigent d'anticonaminació.
7. Altura de pisos: L'altura màxima de la planta baixa serà de sis-cents centímetres (600) i la mínima de pisos tres-cents centímetres (300). L'altura de naus serà de composició lliure amb un màxim de 15,00 m.



8. Volades: Composició lliure.

**7.4.52. Prevenció d'incendis.**

S'aplicaran les condicions fixades en l'article 7.4.46.

**7.4.53. Compatibilitat i localització dels usos no característics.**

S'aplicarà la mateixa regulació de l'article 7.4.47.

**SUBSECCIÓ 12a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LA ZONA 12 "INSTAL·LACIONS PORTUÀRIES".**

**7.4.54. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi 12 en el conjunt de plànols B-1.

2. L'ús característic és el d'instal·lacions portuàries.

**7.4.55. Obres permeses, condicions per a obres de nova edificació i compatibilitat i localització d'usos no característics.**

Obres pròpies del Ministeri d'obres públiques i Urbanisme, i usos corresponents amb composició lliure de l'edificació, sempre que aquesta respecti i harmonitzi amb les façanes i volums de les àrees de l'entorn.

En tant no s'aprovi definitivament el Pla Especial per a l'ordenació de la zona de serveis del Port no podrà autoritzar-se edificació alguna en el seu àmbit.

**SUBSECCIÓ 13a.- CONDICIONS PARTICULARS DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT.**

**7.4.56. Àmbit i usos característics.**

1. Comprèn les àrees incloses amb el codi A.P.I. en el conjunt de plànols B-1, pels quals la revisió i adaptació del Pla General d'Eivissa recull l'ordenació del planejament parcial aprovat, introduint en algun cas lleugeres rectificacions.

Les tres Àrees de Planejament Incorporat incloses en el sòl urbà són les següents:

API-1: Pla Parcial de l'antic polígon núm. 30 ampliat.

API-2: Part del Pla Parcial de l'antic polígon núm. 16.

API-3: Pla Parcial de l'antic polígon núm. 26.

2. Les illes pertanyents a les API responen a les següents tipologies:

API-1..... M<sub>5</sub>.

API-2..... M<sub>3</sub>.

API-3..... M<sub>3</sub>.

3. L'ús característic és l'industrial en l'API-1 i el turístic - residencial en les API-2 i API-3.

**7.4.57. Obres permeses.**

Són admissibles tots els tipus d'obres previstes en els articles 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 i 6.3.4.

**7.4.58. Condicions particulars per a les obres de nova edificació.**

Amb caràcter general regiran en aquestes àrees les ordenances dels respectius Plans Parcial. Amb caràcter complementari i suplementari s'aplicaran les condicions particulars de la Normativa Zonal corresponent que apareix definida en els plànols B-1.



La documentació corresponent a la normativa urbanística dels tres plans parcials relacionats en l'article 7.4.56. queda incorporada al present Pla General en un annex a les presents Normes Urbanístiques.

#### **7.4.59. Compatibilitat i localització i usos no característics.**

La regulació dels usos s'atindrà en primer lloc al preceptuat en les ordenances dels respectius Plans Parciales. Complementàriament s'aplicaran les condicions de la Normativa Zonal corresponent definida en els Plànols B-1.

### **CAPÍTOL 8è.- NORMES DEL SÒL URBANITZABLE.**

#### **SECCIÓ 1a.- NORMES GENERALS.**

##### **8.1.1. Definició i delimitació.**

1. Constitueixen el sòl urbanitzable aquelles àrees del territori que el Pla General destina a ser suport del creixement urbà previsible.
2. En funció de les previsions d'incorporació al procés de desenvolupament urbà establertes en el Pla General, el sòl urbanitzable es divideix en dues categories:
  - a) Sòl urbanitzable programat.
  - b) Sòl urbanitzable no programat.
3. Formen el sòl urbanitzable programat aquells terrenys delimitats en el conjunt de plànols B-1 amb el Codi S.U.P.
4. Formen el sòl urbanitzable no programat aquells terrenys delimitats en el conjunt de plànols B-1 amb el codi S.U.N.P.

#### **SECCIÓ 2a.- SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.**

##### **8.2.1. Definició.**

1. Constitueix el sòl urbanitzable no programat aquells terrenys que sent aptes, en principi, per ser urbanitzables, d'acord amb el model d'utilització del sòl adoptat pel Pla General, no formen part de la programació del mateix, atès que no és necessària la seva incorporació al desenvolupament urbà per a l'assoliment dels objectius fixats en el Pla.
2. La delimitació de les àrees que s'estableixen en el sòl urbanitzable no programat apareix en el conjunt dels plànols B-1 i B-2.

##### **8.2.2. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat.**

1. En desenvolupament de les determinacions del Pla General per a aquesta classe de sòl, l'Ajuntament d'Eivissa podrà autoritzar la formulació dels corresponents Programes d'Actuació Urbanística, a fi de regular l'ordenació i urbanització d'aquests terrenys.
2. Tals Programes, que es formularan directament pel propi Ajuntament o per concurs públic, contindran les determinacions i documents expressats en els articles 4.1.1. a 4.1.5. d'aquestes Normes i aquells altres que es precisin conforme a les Bases del Concurs que puguí convocar-se per a la seva formulació o execució.
3. Els Programes d'Actuació Urbanística es desenvoluparan a través dels corresponents Plans Parciales en la forma disposada per la Llei del Sòl, els seus Reglaments i les presents normes.

##### **8.2.3. Drets i obligacions dels propietaris.**



1. Fins a tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes, a més del contemplat per l'article 85 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, a les següents limitacions:

- a) No podran desenvolupar-se usos diferents als existents a l'entrada en vigor del Pla General i que estiguessin legalment autoritzats en aquest moment excepte els agraris que resultin concordants amb les característiques del sòl i l'assenyalat a l'apartat següent.
- b) Els usos i construccions que s'autoritzin en compliment del que es disposa en el número 2 de l'art. 85 de la Llei del Sòl, s'ajustaran a les condicions particulars que para cadascun d'ells s'estableixen en el Capítol 9è de les presents Normes per al sòl no urbanitzable, especialment els relatius a parcel·lació i edificació. S'entendran aplicables a aquests efectes, les normes previstes en aquest Capítol sobre la constitució de nucli de població.
- c) Les construccions vinculades a les explotacions agràries o les destinades a habitatge familiar que puguin autoritzar-se conforme a l'apartat anterior estaran afectades al règim de provisionalitat contemplat en l'article 58.2 de la Llei del Sòl durant els vuit (8) anys inicials de vigència del Pla.
- d) En aquesta classe de sòl no podran efectuar-se parcel·lacions urbanístiques fins a tant no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcials que els desenvolupin, havent de subjectar-se, mentre, al que es disposa en la legislació agrària i altres disposicions aplicables, especialment les establertes en les presents normes.

2. Una vegada aprovat amb caràcter definitiu el Programa d'Actuació Urbanística, les facultats del dret de propietat d'aquests terrenys s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures i obligacions establerts en el mateix.

#### **8.2.4. Àmbit dels Programes d'Actuació Urbanística.**

Les actuacions urbanístiques que puguin dur-se a terme en el sòl urbanitzable no programat hauran de referir-se al conjunt del sòl inclòs a les àrees núm. 1, 2, 3 ó 4 definides en els plànols B-1 de classificació, qualificació i regulació del sòl i l'edificació a l'efecte de la qual cadascuna d'aquelles constitueix una Unitat Urbanística Integrada.

#### **8.2.5. Condicions urbanístiques de les àrees.**

##### Àrea núm. 1.

1. Ús global permès: Equipament dotacional per a l'oci.
2. Usos globals incompatibles: Residencial i Industrial
3. Característiques dels sistemes generals:
  - a) El sistema general de comunicacions haurà d'enllaçar amb les places circulars del sistema general constituït per la segona ronda. Hauran de preveure's amplis espais d'aparcament.
  - b) El sistema general d'espais lliures haurà de constituir un element de transició intermèdia entre l'equipament i el sòl no urbanitzable exterior.
4. Edificabilitat màxima lucrativa bruta.  
0,25 m2 de construcció per m2 de sòl comprès en el conjunt de l'àrea núm. 1.
5. En la formulació, execució i desenvolupament del Programa d'Actuació Urbanística l'autorització de la qual es dugui a terme es respectaran les condicions generals d'ús, urbanització i edificació fixades en les presents normes.

##### Àrea núm. 2.

1. Ús global permès: residencial.
2. Ús global incompatible: industrial.





3. Característiques dels sistemes generals:

- La xarxa viària fonamental del Programa d'Actuació enllaçarà amb el traçat del sistema general de comunicacions previst en els plànols B-1.
- El sistema general d'espais lliures serà de composició lliure.
- El sistema general d'equipaments es definirà sense condicionaments previs.

4. Edificabilitat màxima lucrativa bruta:

0,50 m2 de construcció per m2 de sòl comprès en el conjunt de l'àrea núm. 2.

5. Densitat bruta màxima: 40 viv/ha de sòl comprès a l'àrea núm. 2.

6. En la formulació, execució i desenvolupament del Programa d'Actuació Urbanística, l'autorització de la qual es dugui a terme, es respectaran les condicions generals de l'ús, urbanització i edificació fixades en les presents normes.

Àrea núm. 3.

1. Ús global permès: residencial.

2. Ús global incompatible: industrial.

3. Característiques dels sistemes generals:

- La xarxa viària fonamental del Programa d'Actuació enllaçarà amb el traçat del sistema general de comunicacions previst en els plànols B-1.
- Sistema general d'espais lliures: haurà d'utilitzar-se per aïllar i protegir les instal·lacions de l'INSALUD.
- Sistema general d'equipaments: composició lliure.

4. Edificabilitat màxima lucrativa bruta:

0,50 m2 de construcció per m2 de sòl comprès en el conjunt de l'àrea núm. 3.

5. Densitat bruta màxima: 40 viv/ha de sòl comprès a l'àrea núm. 3.

6. En la formulació, execució i desenvolupament del Programa d'Actuació Urbanística, l'autorització de la qual es dugui a terme, es respectaran les condicions generals d'ús, urbanització i edificació fixades en les presents normes.

Àrea núm. 4.

1. Ús global permès: Equipament dotacional cultural.

2. Usos globals incompatibles: residencial i industrial

3. Característiques dels sistemes generals:

- La xarxa viària fonamental del Programa d'Actuació enllaçarà amb el traçat del sistema general de comunicacions previst en els plànols B-1.
- El sistema general d'espais lliures estarà constituït pels elements prevists ja en els plànols B-1.

4. Edificabilitat màxima lucrativa bruta:

0,25 m2 de construcció per m2 de sòl comprès en el conjunt de l'àrea núm. 4.

5. En la formulació, execució i desenvolupament del Programa d'Actuació Urbanística, l'autorització de la qual es dugui a terme, es respectaran les condicions generals d'ús, urbanització i edificació fixades en les presents normes.

Els estàndards mínims per als sistemes generals d'espais lliures i equipaments seran els següents:

- Àrea núm. 1: Els espais lliures enjardinats tindran una superfície mínima del deu per cent de la superfície bruta de l'àrea.



- Area núm. 2: Els espais lliures es dimensionaran com a mínim a raó de 5 m<sup>2</sup> per habitant, mentre que les superfícies destinades a equipament ocuparan com a mínim un cinc per cent de la superfície bruta de l'àrea.
- Area núm. 3: Els espais lliures es dimensionaran com a mínim a raó de 5m<sup>2</sup> per habitant, computant en la superfície corresponent la ja grafiada en els plànols B-1 mentre que les superfícies destinades a equipaments ocuparan com a mínim un cinc per cent de la superfície bruta de l'àrea.
- Area núm. 4: Els espais lliures enjardinats seran com a mínim els ja dibuixats en els plànols B-1.

### **SECCIÓ 3a.- SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.**

#### **8.3.1. Definició.**

1. Constitueixen el sòl urbanitzable programat aquells terrenys del sòl urbanitzable el programa del qual s'estableix des del propi Pla General i en conseqüència han de ser urbanitzats en els termes i terminis establerts en el mateix.
2. En el sòl urbanitzable programat s'inclouen els nous assentaments de població i activitats productives en els termes prevists al programa, vinculant-los a l'establiment d'aquells sistemes generals o elements dels mateixos, que són necessaris per al desenvolupament de les previsions de Pla General en aquesta categoria de sòl.
3. Les previsions del Pla General sobre el sòl urbanitzable programat, s'estableixen en el marc temporal de dos quadriennis consecutius, explicats el primer a partir del dia de publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla General, i el segon des de l'endemà al de la data d'expiració del primer quadrienni.
4. La delimitació de sectors del sòl urbanitzable programat apareix en els plànols de Règim, Programació i Gestió del Sòl B-2.

#### **8.3.2. Revisió del programa.**

1. El contingut i les determinacions del programa seran revisats per l'Ajuntament d'Eivissa cada quatre (4) anys i com a conseqüència d'aquesta revisió podrà, segons els casos:
  - a) Excloure del sòl urbanitzable programat part del mateix per a la seva incorporació al sòl urbà si en execució del Pla aquests terrenys arriben a disposar de les condicions previstes en l'article 78 a) de la Llei del Sòl, sempre que aquests terrenys estiguin inserits dins d'un polígon que els seus propietaris hagin complert totes les obligacions derivades del planejament.
  - b) Excloure del sòl urbanitzable programat a part del mateix per a la seva incorporació al sòl urbanitzable no programat o al sòl no urbanitzable quan el programa no s'hagués dut a terme dins del termini establert a aquest efecte i les circumstàncies urbanístiques aconsellin tals mesures a tenor dels criteris i objectius establerts pel present Pla.
  - c) Ampliar per a part d'aquest sòl en altres quatre (4) anys el límit temporal de les previsions del Programa, o en un termini menor que s'estimi convenient a tenor de les circumstàncies existents en aquelles parts del sòl urbanitzable programat.
  - d) Aplicar l'expropiació-sanció per als supòsits d'incompliment del programa i dels consegüents terminis d'urbanització.
2. La revisió del programa podrà dur-se a terme a través de la modificació o revisió del Pla General, si calgués alterar la superfície del sòl urbanitzable programat.
3. En qualsevol cas la revisió del programa exigirà l'acord exprés del Ple de l'Ajuntament i la seva efectivitat quedarà condicionada als tràmits ulteriors en els casos en què es requereixi la modificació o revisió del Pla General.

#### **8.3.3. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat.**

1. El sòl urbanitzable programat en règim transitori se seguirà desenvolupant conforme a les previsions de planejament i gestió contingudes en els documents definitivament aprovats per als seus corresponents plans



parcials incorporats al present Pla General; si bé amb la incorporació en determinats casos, d'algunes rectificacions de detall, les quals s'han incorporat als plànols de la sèrie B a escala 1:2000.

2. El sòl urbanitzable programat es desenvoluparà mitjançant els Plans Parcials corresponents als sectors delimitats en el plànol B-2.

3. Els Plans Parcials ser redactaran conformement al que es disposa en el Títol I d'aquestes normes i al contingut de la present secció.

4. Els Plans Parcials hauran de referir-se a un sol sector de sòl urbanitzable programat, integrant en tot cas als elements de sistemes generals interiors al mateix. També integraran elements de sistemes generals exteriors al sector quan segons el parer de l'Administració Municipal concorrin circumstàncies urbanístiques, vinculades al propi desenvolupament del sector, que facin aconsellable la seva ordenació conjunta i es tracti d'elements que tinguin determinada l'obtenció del seu sòl amb càrrec al sòl urbanitzable programat del quadrienni en què hagi de desenvolupar-se el sector.

5. Les ordenances dels Plans Parcials s'atindran al que es disposa en les presents normes i a les condicions i recomanacions que s'estableixen en aquesta secció.

6. En la redacció dels Plans Parcials s'admetrà, en canviar d'escala de treball respecte de la del Pla General, una variació de la superfície de sòl inclosa en el corresponent sector, en més o en menys, d'un cinc per cent (5%) com a màxim de la qual se li assigni en els documents d'aquell sense que això suposi modificació del mateix ni del seu paràmetre d'aprofitament global. Variacions superiors al cinc per cent requeriran la tramitació d'una modificació d'elements del Pla General.

7. Els usos compatibles definits per a cada sector de planejament parcial no podrà utilitzar més d'un vint-i-cinc per cent (25%) de l'aprofitament lucratiu màxim.

#### **8.3.4. Règim urbanístic de la propietat.**

1. Les facultats del dret de propietat dels propietaris de sòl urbanitzable programat, s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures i obligacions establertes en la Llei del Sòl i en les presents normes.

2. Els propietaris de terrenys inclosos en el sòl urbanitzable programat podran exercir les facultats relatives a l'ús del sòl i la seva edificació conformement al contingut normal de la propietat que els correspon, en funció de l'aprofitament mitjà que el Pla assigna amb caràcter general al sòl urbanitzable conforme a la seva programació i que es concreta en cada quadrienni per a cada sector conformement a les especificacions que s'inclouen en la present Secció: tot això sense perjudici del degut compliment dels deures i obligacions que, tant la Llei com el present Pla General, estableixen per al seu compliment, previ o simultani a l'exercici d'aquestes facultats.

3. Els propietaris de sòl urbanitzable programat tindran dret al noranta per cent (90%) de l'aprofitament mitjà global que assigna el Pla General al sòl urbanitzable programat, homogeneïtzat en cada cas conforme al present Pla segons l'ús, sector i zona en què procedeixi l'adjudicació de tal aprofitament, si ben tal dret queda condicionat, amb totes les seves conseqüències, a l'efectiu compliment, dins dels terminis establerts al programa de les obligacions i càrregues que s'imposen al propietari.

#### **8.3.5. Aprofitament mitjà global.**

1. El Pla General assenyala l'aprofitament mitjà global del sòl urbanitzable programat amb caràcter diferenciat per a cadascun dels dos quadriennis en què preveu el seu desenvolupament.

2. El present Pla General estableix, per als sòls vinculats al primer quadrienni de la seva programació, un aprofitament mitjà de 0,410 unitats d'aprofitament per metre quadrat de sòl.

3. Igualment, i per als sòls vinculats al segon quadrienni de la seva programació, el Pla General estableix un aprofitament mitjà global de 0,312 Unitats d'Aprofitament per metre quadrat de sòl.



### 8.3.6. Actuacions en sòl urbanitzable programat prèvies al desenvolupament dels sectors.

1. Les facultats d'edificació contemplades per als sectors de sòl urbanitzable programat no podran ser exercitades fins a tant no siguin aprovats els Plans Parcial corresponents a cada sector, s'hagin emplenat els tràmits del sistema d'actuació corresponents i s'executin les obres d'urbanització previstes en els mateixos, exceptuant el que està disposat en l'article següent, prèvia la formalització de les cessions obligatòries del planejament.

2. En tant no es compleixin els requisits assenyalats en el nombre anterior, en el sòl urbanitzable programat no es podrà edificar ni dur a terme obres d'instal·lacions que no siguin les corresponents a la infraestructura general del territori o als interessos generals del desenvolupament urbà. Igualment, i quan no hagi de dificultar l'execució del planejament, podran autoritzar-se les construccions provisionals al fet que es refereix l'article 58.2 de la Llei del Sòl amb les garanties que el mateix preveu amb vista a la seva demolició.

3. No es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística en el sòl urbanitzable programat sense la prèvia aprovació del Pla Parcial corresponent al sector on es troben els terrenys.

### 8.3.7. Requisits per poder edificar.

En el sòl urbanitzable programat, una vegada aprovats en Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització corresponent i constituïda la Junta de Compensació en els supòsits en què tal sistema sigui aplicable, podrà edificar-se amb anterioritat al fet que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els següents requisits:

- Que hagués guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si l'un i l'altre fos necessari per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla.
- Que la infraestructura bàsica del polígon estigui suficientment executada com per permetre l'adequat funcionament dels serveis urbans de la parcel·la corresponent i que per l'estat de realització de les obres d'urbanització referents a la mateixa, sobre la qual s'ha sol·licitat llicència, es consideri previsible que, a la terminació de l'edificació, la parcel·la que es tracti comptarà amb tots els serveis, fixant en l'autorització corresponent el termini de terminació de la urbanització que serà, en tot cas, menor o igual que el de la terminació de l'edificació.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins a tant no estigui conclosa l'obra d'urbanització, i establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a efecte per tot o part de l'edifici.
- Que es presti fiança en quantia suficient per garantir l'execució de les obres d'urbanització en la part que correspongui.

### 8.3.8. Condicions particulars dels Sectors.

Es desenvolupen amb detall en les fitxes recollides a les pàgines següents.

#### 1. Sector núm. 1:

- Quadrienni al que pertanyen..... I quadrienni
- Ús global principal..... industrial.
- Tipologia de l'edificació: Edificació aïllada industrial M<sub>5</sub>.
- Ús global excloent..... residencial. Només serà compatible en la quantia en què es permet en les condicions particulars de la Zona 11 del Sòl Urbà.
- Usos compatibles..... els restants
- Intensitat d'ús lucratiu..... 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- Altura màxima de l'edificació sobre rasant 3 plantes
- Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,390 U.A./m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del Quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,410 U.A./m<sup>2</sup>





2. Sector núm. 2:

- a) Quadrienni al que pertanyen..... I quadrienni
- b) Ús global principal..... industrial
- c) Tipologia de l'edificació: Edificació aïllada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Ús global excloent..... Residencial. Només serà compatible en la quantia en què es permet en les condicions particulars de la Zona 11 del Sòl Urbà.
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,403 U.A./m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del Quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,410 U.A./m<sup>2</sup>

3. Sector núm. 3:

- a) Quadrienni al que pertanyen..... II quadrienni
- b) Ús global principal..... industrial
- c) Tipologia de l'edificació: Edificació aïllada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Ús global excloent..... residencial. Solament serà compatible en la quantia en què es permet en les condicions particulars de la Zona 11 del Sòl Urbà.
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesura sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,364 U.A./m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del Quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,312 U.A./m<sup>2</sup>
- j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: VG-7: VP-1 i 67,18% de l'EG-2.

4. Sector núm. 4:

- a) Quadrienni al que pertany..... I quadrienni
- b) Ús global principal..... industrial
- c) Tipologia de l'edificació: Edificació aïllada industrial M<sub>5</sub>.
- d) Ús global excloent..... residencial. Solament serà compatible en la quantia en què es permet en les condicions particulars de la Zona 11 del Sòl Urbà.
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,416 U.A./m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del Quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,41 U.A./m<sup>2</sup>

5. Sector núm. 5:

- a) Quadrienni al que pertanyen..... I quadrienni  
Densitat bruta màxima: 62 viv/ha.
- b) Ús global principal..... residencial
- c) Tipologia de l'edificació: Illa tancada o semitancada M<sub>2</sub> i illa d'edificació oberta M<sub>3</sub> (edificació intensiva)
- d) Ús global excloent..... industrial
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 6 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,850 U.A./m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del Quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,410 U.A./m<sup>2</sup>





j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: VG-6, VG-7, PU-2, VG-9, PU-3, VP-2, PU-4, VG-14<sub>2</sub>, PU-8, PU-5<sub>1</sub>; EG-4, EG-6, 87'30% DEL VG-35, VG-4<sub>2</sub>, VG-5<sub>2</sub>, 63'10% DEL VG-10<sub>21</sub>, VG-11, VG-12, VG-10<sub>4</sub>, i 23'57% DEL VG-18<sub>2</sub>.

#### 6. Sector núm. 6:

- a) Quadrienni al que pertany..... I quadrienni.
- b) Ús global principal..... residencial  
Densitat bruta màxima: 31 viv/ha.
- c) Tipologia de l'edificació: Illa tancada o semitancada M<sub>2</sub> i Illa d'edificació oberta M<sub>3</sub> (Edificació semi intensiva)
- d) Ús global excloent..... industrial
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,585 U.A/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,410 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: VG-15; VG-16; PU-6; PU-7; 12,70% del VG-35 i EG-5.

#### 7. Sector núm. 7:

- a) Quadrienni al que pertany..... II quadrienni.
- b) Ús global principal..... Turístic - residencial  
Densitat bruta màxima: 50 viv/ha.
- c) Tipologia de l'edificació: Illa d'edificació oberta M<sub>3</sub>
- d) Ús global excloent..... industrial
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,51 U.A/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: VP-3; PU-10<sub>2</sub>; PP-5; VG-34<sub>2</sub>, i el 13,91% del PU-1

#### 8. Sector núm. 8:

- a) Quadrienni al que pertany..... I quadrienni.
- b) Ús global principal..... Turístic - residencial  
Densitat bruta màxima: 55 viv/ha.
- c) Tipologia de l'edificació: Illa d'edificació oberta M<sub>3</sub>
- d) Ús global excloent..... industrial
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,486 U.A/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,410 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: VG-19, PU-11<sub>2</sub> i 76'43% del VG-18<sub>2</sub>.

#### 9. Sector núm. 9:







- a) Quadrienni al que pertany..... II quadrienni.
- b) Ús global principal.....Turístic - residencial  
Densitat bruta màxima: 55 viv/ha.
- c) Tipologia de l'edificació: Illa d'edificació oberta M<sub>3</sub> i Illa d'edificació en habitatge unifamiliar M<sub>4</sub> en disposicions aïllada, adossada de dues en dues, o en filera.
- d) Ús global excloent..... indústria
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,947 U.A/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable. Programat del quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: PU-15, VG-26<sub>2</sub> i VG-27.

#### 10. Sector núm. 10:

- a) Quadrienni al que pertany..... II quadrienni.
- b) Ús global principal.....Turístic - residencial  
Densitat bruta màxima: 50 viv/ha.
- c) Tipologia de l'edificació: Illa d'edificació oberta M<sub>3</sub> i Illa d'edificació en habitatge unifamiliar M<sub>4</sub> en disposicions aïllada, adossada de dues en dues, o en filera.
- d) Ús global excloent..... industrial
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,70m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 4 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,532 U.A/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>
- j) A l'efecte de la gestió urbanística en aquest sector, s'inclourà en el mateix d'acord amb els resultats del càlcul de l'aprofitament mitjà, al sòl dels següents sistemes generals: PU-14, EG-7, VG-25<sub>2</sub>, VG-28<sub>2</sub>, 86'09% del PU-1 i 32'82% de l'EG-2.

#### 11. Sector núm. 11:

- a) Quadrienni al que pertany..... II quadrienni.
- b) Ús global principal.....Turístic - residencial  
Densitat bruta màxima: 7 viv/ha.
- c) Tipologia de l'edificació: Illa d'edificació en habitatge unifamiliar M<sub>4</sub> en disposicions aïllada, adossada en dues en dues.
- d) Ús global excloent..... industrial
- e) Usos compatibles..... els restants
- f) Intensitat d'ús lucratiu..... 0,17m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- g) Altura màxima de l'edificació sobre rasant 2 plantes.
- h) Aprofitament Mitjà del Sector..... 0,1495 U.A/m<sup>2</sup>, mesurat sobre les àrees no ocupades per sistemes generals.
- i) Aprofitament Mitjà del Sòl Urbanitzable Programat del quadrienni corresponent inclosos els sistemes generals pertanyents al mateix..... 0,312 U.A/m<sup>2</sup>

#### 8.3.9. Intensitat d'ús lucratiu.

Les intensitats d'ús assignades als sectors han d'entendre's com de caràcter lucratiu. En conseqüència, en la redacció de Plans Parcials, les edificabilitats que s'assignin a sistemes locals no formaran part d'aquesta intensitat d'ús lucratiu, sinó que constituïran un increment sobre la mateixa de cessió obligatòria a l'Ajuntament. Solament en el cas que el Pla Parcial assigni caràcter lucratiu a l'equipament comercial, la seva corresponent edificabilitat quedarà inclosa en aquesta intensitat d'ús.



## **CAPÍTOL 9è.- NORMES PER AL SÒL NO URBANITZABLE**

### **SECCIÓ 1a.- DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ**

#### **9.1.1. Definició i delimitació.**

Constitueixen el sòl no urbanitzable aquelles àrees del territori municipal que per les seves condicions naturals, les seves característiques ambientals o paisatgístiques, el seu valor productiu agropecuari o miner, la seva localització dins del municipi, o raons semblants, han de ser mantingudes al marge dels processos d'urbanització. La seva delimitació a l'efecte de classificació del sòl, és la que figura en els plànols A-3, amb la precisió de detall que contenen els plànols B-1.

El sòl no urbanitzable se subdivideix en àrees que corresponen a regulacions diferencials.

#### **9.1.2. Règim urbanístic.**

1. Qualsevol que sigui la seva categoria, el sòl no urbanitzable manca d'aprofitament urbanístic. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que sobre ell imposessin aquestes Normes Urbanístiques o les que es deduïssin per aplicació posterior de les mateixes, no donaran dret a cap indemnització, sempre que tals limitacions no afectessin al valor inicial que posseeix pel rendiment rústic que els és propi per la seva explotació efectiva, o no constituïssin una alienació o expropiació forçosa del domini.

2. El sòl no urbanitzable haurà d'utilitzar-se de la forma en què millor correspongui a la seva naturalesa, amb subordinació a les necessitats de la comunitat.

3. La transformació econòmica dels cultius, la seva posada en regadiu o reforestació, en àrees pertanyents a categories de menor nivell de protecció al fet que correspondria per la nova utilització del sòl, se subjectaran al tràmit previst en l'article 58.1.3ª de la Llei del Sòl.

### **SECCIÓ 2a.- CONDICIONS GENERALS**

#### **9.2.1. Parcel·lacions rústiques.**

1. En sòl no urbanitzable, només podran realitzar-se parcel·lacions rústiques. Aquestes parcel·lacions s'ajustaran al que es disposa en la legislació agrària, i a les restants disposicions aplicables.

2. No caldrà autoritzar ni podran executar-se parcel·lacions rústiques per sota de la unitat mínima de cultiu prevista en la legislació agrària o de l'establerta en aquestes normes, ni la segregació de finques de superfície inferior a 15.000 m<sup>2</sup>.

#### **9.2.2. Condicions de les parcel·lacions rústiques.**

Perquè puguin autoritzar-se activitats que requereixin i originin la presència permanent de persones, haurà de justificar-se que la parcel·la disposa d'accés rodat, subministrament d'aigua potable en condicions sanitàries adequades, sanejament que satisfaci les condicions que fossin aplicables per assegurar la seva salubritat i subministrament d'energia elèctrica.

#### **9.2.3. Prevenició de les parcel·lacions urbanístiques.**

1. Per la pròpia naturalesa dels sòls no urbanitzables, queda expressament prohibida la seva parcel·lació urbanística.

2. Es presumirà que una parcel·lació és urbanística quan en una finca matriu es realitzin obres d'urbanització, subdivisió del terreny en lots o edificació de forma conjunta o quan àdhuc no tractant-se d'una actuació conjunta, pugui deduir-se l'existència d'un pla d'urbanització unitari.



3. Igualment es considerarà que una parcel·lació té caràcter urbanístic quan present almenys una de les següents manifestacions:

- a) Tenir una distribució, forma parcel·lària i tipologia edificatòria impròpia per a finalitats rústiques o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona en què es trobi.
- b) Disposar d'accessos viaris comuns exclusius, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials, o disposar de vies comunals rodades en el seu interior, asfaltades o compactades amb ample de rodadura superior a dues (2) metres d'amplària, amb independència que comptin amb encintat de vorera.
- c) Tenir construïdes o en projecte, edificacions aptes per ser utilitzades com a habitatges en règim de propietat horitzontal, com a habitatge unifamiliar d'utilització no permanent.
- d) Existir publicitat, clarament mercantil, en el terreny o en els seus voltants per a la senyalització de la seva localització i característiques, publicitat impresa o insercions en els mitjans de comunicació social, que no continguin la data d'aprovació o autorització i l'òrgan que la va atorgar.

4. La consideració de l'existència d'una parcel·lació urbanística portarà aparellada la denegació de les llicències que poguessin sol·licitar-se, així com la paralització immediata de les obres i altres intervencions que s'haguessin iniciat, sense perjudici de les sancions al fet que poguessin donar origen.

5. No podrà prosseguir-se l'execució de les parcel·lacions que a l'empara de la unitat mínima de cultiu vigent poguessin general situacions incompatibles amb aquestes normes, per implicar transformacions de la naturalesa rústica dels terrenys, o constituir nucli de població.

#### **9.2.4. Nucli de població.**

S'entendrà per nucli de població dins dels sòls no urbanitzables, tot assentament humà que generi objectivament demandes o necessitats de serveis urbanístics comuns, tals com a xarxa de subministrament d'aigua, xarxa de sanejament, xarxa d'enllumenat públic, sistema d'accessos viaris, etc, que són característiques de les àrees amb destinació urbana.

S'entén que existeix nucli de població quan l'àrea edificada presenti una densitat superior a un habitatge cada 7.000 m<sup>2</sup> de terreny. A aquest efecte, s'entendrà per "àrea edificada" el conjunt format per la parcel·la objecte de projecte i les confrontants conformement al sistema genèric que aplica la Comissió Provincial d'Urbanisme. No s'admetran segregacions menors de 15.000 m<sup>2</sup>.

### **SECCIÓ 3a.- CONDICIONS D'ÚS I EDIFICACIÓ**

#### **9.3.1. Usos característics**

Es consideren usos característics dels sòls no urbanitzables directament autoritzables per l'Ajuntament els següents:

- a) Els que englobin activitats de producció agropecuària, entenent per tal l'agricultura extensiva en secà o regadiu, els cultius experimentals o especials, l'horticultura i floricultura a la intempèrie o baix hivernacle, l'explotació de fusta, la cria i guarda d'animals en règim d'estabulació o lliure; la cria d'espècies piscícoles, la caça i la pesca. En aquests supòsits es requerirà informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura.
- b) La defensa i manteniment del medi natural i les seves espècies que impliquen la seva conservació, la seva millora i la formació de reserves naturals. Es requerirà informe previ favorable de la Conselleria competent per raó de la matèria.

#### **9.3.2. Usos permesos.**

1. Són usos permesos en el sòl no urbanitzable, previ informe favorable de la C.P.U. sense perjudici de les limitacions que es derivin de la categoria del sòl que es tracti, els següents usos característics:

- a) Les explotacions mineres.
- b) Els usos lligats a l'oci i activitats culturals de la població.
- c) L'acampada en instal·lacions adequades a tal fi.
- d) Els abocaments de residus sòlids.
- e) Els usos infraestructurals, els de l'execució i manteniment dels serveis públics i les instal·lacions de servei a les carreteres.



2. Seguint el procediment previst en l'article 43.3 de la Llei del Sòl la C.P.U. podrà autoritzar els següents usos permesos:

- a) Els usos que fossin declarats d'utilitat pública o interès social, fins i tot la destinació de terrenys per a la pràctica d'exercicis militars.
- b) L'habitatge familiar en llocs en els quals no existeixi possibilitat de formació de nucli de població.
- c) Altres usos que estiguessin directament vinculats als usos característics.

3. Excepcionalment podrà autoritzar-se per la C.P.U. la implantació d'usos lligats a la producció industrial quan l'activitat a desenvolupar pertanyi a les categories que s'estableixen en l'article 6.5.17. d'aquestes normes i s'acrediti la concurrència de circumstàncies que impedeixin o desaconsellin dur-la a terme a les àrees del territori expressament qualificades per acollir l'ús industrial.

4. No es consideraran fora d'ordenació els usos existents pertanyents o no a algun dels tipus anteriors, quan no siguin contraris a la regulació de la categoria de sòl en què es trobin.

5. Són usos incompatibles i per tant prohibits els no contemplats en els punts anteriors.

### **9.3.3. Edificacions permeses.**

1. En els sòls no urbanitzables, sense perjudici de les limitacions que es derivin de la seva categoria, solament estarà justificada l'edificació, si està vinculada a:

- a) Les explotacions agropecuàries.
- b) La conservació del medi natural.
- c) Les explotacions mineres.
- d) L'execució i manteniment dels serveis urbans i infraestructurals.
- e) El servei al tràfic automobilístic.

2. Prèvia justificació de la necessitat de ser realitzades en sòl no urbanitzable, podran edificar-se instal·lacions per a:

- a) L'oci de la població i activitats lúdiques o culturals.
- b) La formació de nuclis d'acampada.
- c) Activitats d'utilitat pública, o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

3. Excepcionalment, i baix idèntica justificació a la prevista per a l'ús industrial, podran edificar-se instal·lacions per a la producció industrial.

4. Amb la justificació prèvia que no existeix la possibilitat de la formació de nucli de població, podran construir-se edificis per a habitatge familiar, vinculats a explotacions agrícoles o al servei d'algun dels usos permesos.

5. L'autorització de qualsevol construcció en sòl no urbanitzable estarà subjecta al que prescriu l'article 86.1 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

6. En tot cas, qualssevol de les construccions i instal·lacions al fet que es refereix el present article hauran de vincular-se a parcel·les independents que reuneixin la condició d'unitat mínima de cultiu conforme a aquestes normes, excepte les excepcions en elles contemplades.

### **9.3.4. Condicions d'aprofitament per a les edificacions permeses.**

1. Edificabilitat màxima sobre parcel·la: 0,07 m<sup>2</sup> de construcció per M<sup>2</sup> de parcel·la.
2. Ocupació màxima: deu per cent de la superfície de la parcel·la tant sobre com a baix rasant.
3. Reculades: deu metres com a mínim a tots els contigus.



4. Altura màxima de l'edificació: dues plantes i set metres. En ús industrial es podrà arribar a tres plantes i deu metres.

En la superfície edificada s'inclouran tots els elements que formin part de la construcció, tant sobre com a baix rasant.

#### **9.3.5. Condicions estètiques.**

Les edificacions es construiran, en tot el seu perímetre, amb materials anàlegs, apropiats al caràcter i destinació de les mateixes. Els tancaments de les parcel·les seran preferentment vegetals.

Tant pel seu emplaçament, com per la seva forma, materials i tractament dels mateixos, l'edificació causarà el menor dany possible al paisatge natural i s'adaptarà al màxim al caràcter de les construccions rurals tradicionals de la zona.

### **SECCIÓ 4a.- CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LES DIFERENTS CATEGORIES**

#### **9.4.1. Divisió del sòl no urbanitzable.**

1. A l'efecte de la diferent regulació de les condicions d'ús, el sòl no urbanitzable es divideix en les següents categories:

- a) Sòls no urbanitzables protegits.
- b) Sòls no urbanitzables comuns.

2. Els sòls no urbanitzables protegits presenten els següents graus:

1. Sòls no urbanitzables amb protecció forestal.
2. Sòls no urbanitzables amb protecció paisatgística.

#### **9.4.2. Règim de sòl no urbanitzable amb protecció forestal.**

1. És ús característic el manteniment del medi natural, sent ús permès lligat a l'anterior el de producció agropecuària, que haurà de realitzar-se subjecte a la protecció de la qualitat del medi natural.

2. Es permeten en aquesta categoria els següents usos:

- a) Explotació minera, amb excepció de les graveres i pedreres.
- b) Les activitats d'oci, lúdiques i culturals.
- c) L'acampada.
- d) Els usos que fossin declarats d'utilitat pública i interès social.
- e) Els vinculats al manteniment dels serveis i infraestructures.
- f) Les granges-escoles.

3. Són usos prohibits els no citats.

4. Les edificacions permeses en aquests sòls són les vinculades als usos permesos i a més l'habitatge familiar, quan estigui lligada a la guarda i protecció del medi natural o a explotacions agropecuàries.

Les construccions que es realitzin en aquesta categoria ho faran amb subjecció al règim establert en la Secció anterior.

5. La parcel·la mínima en sòl no urbanitzable amb protecció forestal serà de 10.000 m<sup>2</sup> i l'ocupació màxima el 2% de la mateixa.

#### **9.4.3. Règim de sòl no urbanitzable amb protecció paisatgística.**

1. És ús característic el manteniment del medi natural.

2. Es permeten en aquesta categoria els següents usos:



- a) Les activitats d'oci, lúdiques i culturals.
- b) L'acampada.
- c) Els usos que fossin declarats d'utilitat pública i interès social.

3. La parcel·la mínima en sòl no urbanitzable amb protecció paisatgista serà de 10.000 m2.

#### **9.4.4. Règim de sòl no urbanitzable comú.**

1. La producció agropecuària és ús característic d'aquests sòls, sent ús permès el manteniment del medi natural.
2. Són així mateix usos permesos, els continguts en l'article 9.3.2.
3. Podran realitzar-se en aquesta categoria les edificacions vinculades als usos permesos, amb subjecció al règim previst en l'anterior Secció 3a.
4. La parcel·la mínima en sòl no urbanitzable comú serà la unitat mínima de cultiu prevista en la legislació agrària.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

En els supòsits que hi hagi discrepància entre dos normes o paràmetres establerts en aquest Pla general d'ordenació urbana, regirà sempre el més restrictiu.

#### **APÈNDIX A LES NORMES URBANÍSTIQUES**

##### **CÀLCUL DE L'APROFITAMENT MITJÀ EN EL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT DEL PRIMER QUADRIENNI**

El sòl urbanitzable programat del primer quadrienni està compost pels sectors nùms. 1, 2, 4, 5, 6 i 8 més un conjunt de sistemes generals a l'efecte de la gestió del mecanisme de l'aprofitament mitjà. Part d'aquests sistemes generals apareixen incorporats als sectors a causa que el Programa d'Actuació adjudica la definició del seu planejament als plans parcials d'aquells, encara que a l'efecte de la gestió del citat mecanisme s'estarà al que resulti del present càlcul i a les conseqüències pràctiques del mateix.

Les dades de planejament corresponents són els següents:

##### **A) Sector nùm. 1**

Ús global industrial	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General viari VG-6
	Sistema General viari VG-7
	Sistema General parc urbà PU-2
	Viari existent
TOTAL	
Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals	
Aprofitament lucratiu màxim	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 30.010m <sup>2</sup>

##### **B) Sector nùm. 2**

Ús global industrial	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General viari VG-9
	Sistema General parc urbà PU-3
TOTAL	







Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals

Aprofitament lucratiu màxim	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 55.460m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------------------------------------------

C) Sector núm. 4

Ús global industrial

Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament

	Sistema General viari-aparc VP-2
	Sistema General parc urbà PU-4

TOTAL

Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals

Aprofitament lucratiu màxim	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 87.940m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------------------------------------------

D) Sector núm. 5

Ús global residencial edificació intensiva

Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament

	Sistema General viari VG-14 <sub>2</sub>
	Sistema General parc urbà PU-8
	Sistema General parc urbà PU-5 <sub>1</sub>
	Sistema General Equipaments EG-4
	Sistema General Equipaments EG-6

TOTAL

Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals

Aprofitament lucratiu màxim	1,00m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 115.580m <sup>2</sup>
-----------------------------	------------------------------------------------------------

E) Sector núm. 6

Ús global residencial edificació intensiva

Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament

	Sistema General viari VG-15
	Sistema General viari VG-16 <sub>1</sub>
	Sistema General parc urbà PU-6
	Sistema General parc urbà PU-7 <sub>1</sub>
	Sistema General Equipaments VG-35
	Sistema General Equipaments EG-5

TOTAL

Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals

Aprofitament lucratiu màxim	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 60.210m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------------------------------------------

F) Sector núm. 8

Ús global turistico-residencial edificació semi-intensiva

Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament

	Sistema General viari VG-19
	Sistema General parc urbà PU-11 <sub>2</sub>

TOTAL

Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals

Aprofitament lucratiu màxim	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 92.160m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------------------------------------------





**G)** Sistemes generals pertanyents al primer quadrienni, no incorporats als sectors i en conseqüència no contemplats als apartats anteriors:

- Sistema General viari VG-4 <sub>2</sub>	1.620m <sup>2</sup>
- Sistema General viari VG-5 <sub>2</sub>	3.877m <sup>2</sup>
- Sistema General viari VG-10 <sub>2</sub>	3.320m <sup>2</sup>
- Sistema General viari VG-11	4.700m <sup>2</sup>
- Sistema General viari VG-5 <sub>12</sub>	2.400m <sup>2</sup>
- Sistema General viari VG-10 <sub>4</sub>	6.160m <sup>2</sup>
- Sistema General viari VG-18 <sub>2</sub>	9.840m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>31.917m<sup>2</sup></b>

**H)** Superfície total de sòl de sistemes generals inclosa en el primer quadrienni de sòl urbanitzable programat:

1. Inclosa en el Sector núm. 1	8.640m <sup>2</sup>
2. Inclosa en el Sector núm. 2	14.100m <sup>2</sup>
3. Inclosa en el Sector núm. 4	40.535m <sup>2</sup>
4. Inclosa en el Sector núm. 5	24.640m <sup>2</sup>
5. Inclosa en el Sector núm. 6	35.190m <sup>2</sup>
6. Inclosa en el Sector núm. 8	11.470m <sup>2</sup>
7. No Inclosa en sectors	31.917m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>166.312m<sup>2</sup></b>

**I)** Càlcul d'aprofitaments mitjans

En funció del conjunt de les determinacions del Pla, tenint presents les bases de partida definides, així com els criteris municipals en relació amb el plantejament de la revisió i Adaptació i el principi general d'intentar aconseguir una distribució equitativa de càrregues i beneficis en el sòl urbanitzable programat, es considera que l'assignació de coeficients de zona al fet que es refereix el paràgraf 1r del punt 1, de l'article 31 del Reglament de Planejament ha de ser la següent:

- 8. Zones d'ús global industrial (Z<sub>1</sub>)..... C<sub>Z1</sub> = 0,80
- 9. Zones d'ús global residencial en edificació intensiva (Z<sub>2</sub>) ..... C<sub>Z2</sub> = 1,00
- 10. Zones d'ús global residencial en edificació semi-intensiva (Z<sub>3</sub>) ..... C<sub>Z3</sub> = 0,90
- 11. Zones d'ús global turístico-residencial en edificació semi-intensiva (Z<sub>4</sub>) ..... C<sub>Z4</sub> = 0,85

Anàlogament, les diferències existents entre els dos sectors considerats, en funció de les circumstàncies contemplades en el paràgraf 2n del punt 1, de l'article 31 del Reglament de Planejament han de quedar reflectides a criteri del nou Pla en la següent assignació de coeficients de sector:

12. Sector núm. 1	C <sub>s1</sub> = 0,75
13. Sector núm. 2	C <sub>s2</sub> = 0,78
14. Sector núm. 4	C <sub>s4</sub> = 0,80
15. Sector núm. 5	C <sub>s5</sub> = 0,85
16. Sector núm. 6	C <sub>s6</sub> = 1,00
17. Sector núm. 8	C <sub>s8</sub> = 0,95

El coeficient d'homogeneïtzació de cada zona s'obté multiplicant el coeficient propi de la zona pel coeficient del sector en què es trobi, d'acord amb l'establert en el punt 2 de l'esmentat article 31 del Reglament de Planejament. Els valors que s'obtenen són els següents:

1. Zona Z <sub>1</sub> en el sector núm. 1		
Ch <sub>1,1</sub>	C <sub>Z1</sub> x C <sub>s1</sub> = 0,80 x 0,75	0,60
2. Zona Z <sub>1</sub> en el sector núm. 2		
Ch <sub>1,2</sub>	C <sub>Z1</sub> x C <sub>s2</sub> = 0,80 x 0,78	0,62
3. Zona Z <sub>1</sub> en el sector núm. 4		
Ch <sub>1,4</sub>	C <sub>Z1</sub> x C <sub>s4</sub> = 0,80 x 0,80	0,64



4. Zona Z<sub>2</sub> en el sector núm. 5  
Ch<sub>2,5</sub>      C<sub>z2</sub> x C<sub>s5</sub> = 1,00 x 0,85      0,85
5. Zona Z<sub>3</sub> en el sector núm. 6  
Ch<sub>3,6</sub>      C<sub>z3</sub> x C<sub>s6</sub> = 0,90 x 1,00      0,90
6. Zona Z<sub>4</sub> en el sector núm. 8  
Ch<sub>4,8</sub>      C<sub>z4</sub> x C<sub>s8</sub> = 0,85 x 0,95      0,81

A partir d'aquests valors del coeficient d'homogeneïtzació es procedeix a ordenar i realitzar el càlcul d'aprofitaments mitjans, el qual es recull en el quadre núm. 1 que s'inclou a la pàgina següent. S'haurà de tenir en compte que el sòl dels sistemes generals inclosos en els sectors a l'efecte del planejament, ha de sortir ara d'ells per incloure's en el conjunt dels sistemes generals a l'efecte del càlcul i gestió de l'aprofitament mitjà.

CUADRO N°

CALCULO DE A.M. POR SECTORES Y PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1.a. ETAPA

SECTOR	Zona	Coefic. Edificab.	Superficies			m <sup>2</sup> Edificacion		Coeficte. Homogenz. CH	Aprovechamientos			A M	
			Zóna	Sector	Urb Prog	Zona	Sector		Zona	Sector	Urb. Prog.	Sector	Urb. Prog.
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
	Datos obtenidos del Plan					b x c	d x e	Calculo a arte	f x h	i x j	k x l	j / d	k / e
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de suelo		m <sup>2</sup> de edificacion		Unidades de Aprovechamiento			U.A./m <sup>2</sup> A.	U.A./m <sup>2</sup> A.		
S <sub>1</sub>	Z <sub>1</sub>	0,65	30.100	30.100	607.762	19.565	19.565	0,60	11.739	11.739	248.928	0,390	0,41
S <sub>2</sub>	Z <sub>1</sub>	0,65	55.460	55.460		36.049	36.049	0,62	22.350	22.350		0,403	
S <sub>4</sub>	Z <sub>1</sub>	0,65	87.940	87.940		57.161	57.161	0,64	36.583	36.583		0,416	
S <sub>5</sub>	Z <sub>2</sub>	1,00	115.580	115.580		115.580	115.580	0,85	98.243	98.243		0,850	
S <sub>6</sub>	Z <sub>3</sub>	0,65	60.210	60.210		39.137	39.137	0,90	35.223	35.223		0,585	
S <sub>8</sub>	Z <sub>4</sub>	0,60	92.160	92.160		55.296	55.296	0,81	44.790	44.790		0,486	
Sistemas Generales 1a. Etapa		0,00	166.312		-	-	-	-	-	-	-	-	-

**J) Interpretació de resultats**

D'acord amb l'establert en el Reglament de gestió, articles 46, 48, 49, 51 i 69, el repartiment d'unitats d'aprofitament en cada sector serà el següent:

Sector núm. 1

Aprofitament reconegut al sector

0,390 U.A. / m<sup>2</sup> x 30.100m<sup>2</sup>      11.739 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament

0,10 x 11.739      1.174 U.A.

- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals

0,90 x 11.739      10.565 U.A.

En aquest sector, l'aprofitament mitjà del qual és inferior al mitjà del sòl urbanitzable programat de la primera etapa, haurà l'Ajuntament de disminuir proporcionalment les càrregues que impliquin la gestió urbanística posterior.

Sector núm. 2





Aprofitament reconegut al sector  
0,403 U.A. / m<sup>2</sup> x 55.460m<sup>2</sup>                      22.350 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
0,10 x 22.350                                              2.235 U.A.  
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
0,90 x 22.350                                              20.115 U.A.

En aquest sector, l'aprofitament mitjà del qual és inferior al mitjà del sòl urbanitzable programat de la primera etapa, haurà l'Ajuntament de disminuir proporcionalment les càrregues que impliquin la gestió urbanística posterior.

Sector núm. 4

Aprofitament reconegut al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 87.940m<sup>2</sup>                      36.055 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
0,10 x 36.055                                              3.605 U.A.  
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
0,90 x 36.055                                              32.450 U.A.  
- Romanent: 36.583-36.055                              528 U.A.

Sector núm. 5

Aprofitament reconegut al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 115.580m<sup>2</sup>                      47.388 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
0,10 x 47.388                                              4.739 U.A.  
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
0,90 x 47.388                                              42.649U.A.  
- Romanent: 98.243-47.388                              50.855 U.A.

Sector núm. 6

Aprofitament reconegut al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 60.210m<sup>2</sup>                      24.686 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
0,10 x 24.686                                              2.469 U.A.  
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
0,90 x 24.686                                              22.217U.A.  
- Romanent: 35.223-24.686                              10.537 U.A.

Sector núm. 8

Aprofitament reconegut al sector  
0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 92.160m<sup>2</sup>                      37.786 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
0,10 x 37.786                                              3.779 U.A.  
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
0,90 x 37.786                                              34.007U.A.  
-Romanent: 44.790-37.786                              7.004 U.A.





### Sistemes Generals

Aprofitament reconegut a sistemes generals

0,410 U.A. / m<sup>2</sup> x 166.312m<sup>2</sup>      68.188 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut a sistemes generals

- Ajuntament

0,10 x 68. 341      6.819 U.A.

- Propietaris de sòl de sistemes generals

0,90 x 68. 341      61.369 U.A.

El resum de resultats en el sòl urbanitzable programat de la primera etapa és el següent:

- Drets propietaris del sector núm. 1	10.565 U.A.
- Drets propietaris del sector núm. 2	20.115 U.A.
- Drets propietaris del sector núm. 4	32.450 U.A.
- Drets propietaris del sector núm. 5	42.649 U.A.
- Drets propietaris del sector núm. 6	22.217 U.A.
- Drets propietaris del sector núm. 8	34.007 U.A.
- Drets propietaris sistemes generals	61.369 U.A.
- Retencions municipals	25.556 U.A.
TOTAL	248.928 U.A.

Això suposa com a resum general el següent:

- Drets propietaris de sòl	223.372 U.A.	89,73%
- Retencions municipals	25.556 U.A.	10,27%
TOTAL	248.928 U.A.	100,00%

### Localització dels drets dels propietaris de sòl de sistemes generals.

Per a la definició d'aquesta localització s'ha utilitzat el criteri, sempre que això ha estat possible, de màxima proximitat geogràfica a la situació original dels terrenys.

- VG-6	5.010m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.849 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-7	890m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	329 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- PU-2	2.740m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.011 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-9	4.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.698 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- PU-3	9.500m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	3.506 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VP-2	5.395m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.991 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- PU-4	35.140m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	12.967 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- Vg-14 <sub>2</sub>	1.260m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	465 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- PU-8	11.560m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	4.266 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- PU-5 <sub>1</sub>	2.620m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	967 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- EG-4	2.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	959 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- EG-6	6.420m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.369 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-15	2.430m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	897 UA





S'assignen al sector núm. 6		
- VG-16 <sub>1</sub>	11.720m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	4.325 UA
S'assignen al sector núm. 6		
- PU-6	5.440m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.007 UA
S'assignen al sector núm. 6		
- PU-7 <sub>1</sub>	6.840m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.524 UA
S'assignen al sector núm. 6		
- VG-35	7.600m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.804 UA
s'assignen 356 UA al sector núm. 6 i 2.448 UA al sector núm. 5		
- EG-5	1.160m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	428 UA
S'assignen al sector núm. 6		
- VG-19	3.080m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.133 UA
S'assignen al sector núm. 8		
- PU-11 <sub>2</sub>	8.390m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	3.096 UA
S'assignen al sector núm. 8		
- VG-4 <sub>2</sub>	1.620m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	598 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-5 <sub>2</sub>	3.877m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.431 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-10 <sub>2</sub>	3.320m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.225 UA
s'assignen 528 UA al sector núm. 4 i 697 UA al sector núm. 5		
- VG-11	4.700m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	1.734 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-12	2.400m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	886 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-10 <sub>4</sub>	6.160m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	2.273 UA
S'assignen al sector núm. 5		
- VG-18 <sub>2</sub>	9.840m <sup>2</sup> x 0,90 x 0,410 UA/m <sup>2</sup>	3.631 UA
S'assignen 2.775 UA al sector núm. 8 i 856 UA al sector núm. 5		

En els tres casos en què l'assignació de la localització de drets es fa compartida en dos sectors, la proporció corresponent es mantindrà per al repartiment d'unitats d'aprofitament entre propietaris afectats, d'acord amb les següents xifres:

- VG-35			
2.804 U.A	2.448 UA en el sector núm. 5	87,30%	
	356 UA en el sector núm. 6	12,70%	
		100,00%	
- VG-10 <sub>2</sub>			
1.225 U.A	582 UA en el sector núm. 4	43,10%	
	697 UA en el sector núm. 5	56,90%	
		100,00%	
- VG-18 <sub>2</sub>			
3.631 U.A	856 UA en el sector núm. 5	23,57%	
	2775 UA en el sector núm. 8	76,43%	
		100,00 %	

**K) Traducció de drets edificables en unitats d'aprofitament a m<sup>2</sup> de construcció**

La traducció d'aquests drets edificables en unitats d'aprofitament es realitza dividint aquelles pel coeficient d'homogeneïtzació corresponent, obtenint els següents resultats:

<u>- Sector núm. 1</u>	
Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals	
10.565 / 0,60	17.608m <sup>2</sup>
Ajuntament	
1.174 / 0,60	1.957m <sup>2</sup>
TOTAL	19.565m <sup>2</sup>







- Sector núm. 2

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals

20.115 / 0,62 32.444m<sup>2</sup>

Ajuntament

2.235 / 0,62 3.605m<sup>2</sup>

TOTAL 36.049m<sup>2</sup>

- Sector núm. 4

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals

32.450 / 0,64 50.703m<sup>2</sup>

Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector

528 / 0,64 825m<sup>2</sup>

Ajuntament

3605/0,64 5.633

TOTAL 57.161m<sup>2</sup>

- Sector núm. 5

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals

42.649 / 0,85 50.175m<sup>2</sup>

Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector

9.026 / 0,85 10.619m<sup>2</sup>

Propietaris de sòl de sistemes generals exteriors al sector

34.274 / 0,85 40.322m<sup>2</sup>

Ajuntament

12.294 / 0,85 14.464m<sup>2</sup>

TOTAL 115.580m<sup>2</sup>

- Sector núm. 6

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals

22.217 / 0,90 24.686m<sup>2</sup>

Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector

10.537 / 0,90 11.708m<sup>2</sup>

Ajuntament

2.469 / 0,90 2.743m<sup>2</sup>

TOTAL 39.137m<sup>2</sup>

- Sector núm. 8

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals

34.007 / 0,81 41.984m<sup>2</sup>

Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector

4.229 / 0,81 5.221m<sup>2</sup>

Propietaris de sòl de sistemes generals exteriors al sector

2.775 / 0,81 3.426m<sup>2</sup>

Ajuntament

3.779 / 0,81 4.666m<sup>2</sup>

TOTAL 55.296m<sup>2</sup>

## CÀLCUL DE L'APROFITAMENT MITJÀ EN EL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT DEL SEGON QUADRIENNI

El sòl urbanitzable programat del segon quadrienni està compost pels sectors nús. 3,7,9,10 i 11 més un conjunt de sistemes generals a l'efecte de la gestió del mecanisme de l'aprofitament mitjà. Part d'aquests sistemes generals apareixen incorporats als sectors a causa que el Programa d'Actuació adjudica la definició del seu planejament als plans parcials d'aquells, encara que a l'efecte de la gestió del citat mecanisme s'estarà al que resulti del present càlcul i a les conseqüències pràctiques del mateix.





Les dades de planejament corresponents són els següents:

**A) Sector núm. 3**

Ús global industrial	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General viari VG-172
TOTAL	
Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals	
Aprofitament lucratiu màxim	0,65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 81.740m <sup>2</sup>

**B) Sector núm. 7**

Ús global turístic-residencial en edificació semi-intensiva	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General viari-aparcament VP-3
	Sistema General parc urbà PU-10 <sub>2</sub>
	Viari existent
TOTAL	
Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals	
Aprofitament lucratiu màxim	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 146.880m <sup>2</sup>

**C) Sector núm. 9**

Ús global turístic-residencial en edificació intensiva	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General parc urbà PU-15
TOTAL	
Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals	
Aprofitament lucratiu màxim	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 59.500m <sup>2</sup>

**D) Sector núm. 10**

Ús global turístic-residencial en edificació intensiva	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General parc urbà PU-14
	Sistema General equipament EG-7
TOTAL	
Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals	
Aprofitament lucratiu màxim	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 54.910m <sup>2</sup>

**E) Sector núm. 11**

Ús global turístic-residencial en edificació semi-intensiva	
Sistemes Generals inclosos a efectes de planejament	
	Sistema General zona verda protecció PP-5
TOTAL	
Intensitat de l'ús global mesurada sobre les àrees no ocupades per sistemes generals	
Aprofitament lucratiu màxim	0,17m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 71.685m <sup>2</sup>



**F) Sistemes generals pertanyents al segon quadrienni, no incorporats als sectors i en conseqüència no contemplats als apartats anteriors:**

1. Sistema general viari-aparcament VP-1	9.009m <sup>2</sup>
2. Sistema general viari VG-25 <sub>2</sub>	3.480m <sup>2</sup>
3. Sistema general viari VG-26 <sub>2</sub>	3.680m <sup>2</sup>
4. Sistema general viari VG-27	1.940m <sup>2</sup>
5. Sistema general viari VG-28 <sub>2</sub>	7.600m <sup>2</sup>
6. Sistema general viari VG-34 <sub>2</sub>	5.080m <sup>2</sup>
7. Sistema general parc urbà PU-1	14.440m <sup>2</sup>
8. Sistema general equipament EG-2	5.540m <sup>2</sup>
9. Sistema general equipament EG-8	8.360m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>59.129m<sup>2</sup></b>

**G) Superfície total de sòl de sistemes generals inclosa en el segon quadrienni de sòl urbanitzable programat:**

10. Inclosa en el sector núm. 3	2.400m <sup>2</sup>
11. Inclosa en el sector núm. 7	44.580m <sup>2</sup>
12. Inclosa en el sector núm. 9	12.600m <sup>2</sup>
13. Inclosa en el sector núm. 10	17.690m <sup>2</sup>
14. Inclosa en el sector núm. 11	7.320m <sup>2</sup>
15. No Inclosa en sectors	59.129m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>143.719m<sup>2</sup></b>

**H) Càlculs d'aprofitaments mitjans**

En funció del conjunt de les determinacions del Pla, tenint presents les bases de partida definides, així com els criteris municipals en relació amb el plantejament de la Revisió i Adaptació i el principi general d'intentar aconseguir una distribució equitativa de càrregues i beneficis en el sòl urbanitzable programat, es considera que l'assignació de coeficients de zona al fet que es refereix el paràgraf 1r del punt 1 de l'article 31 del Reglament de Planejament ha de ser la següent:

16. Zones d'ús global industrial (Z<sub>5</sub>)... C<sub>Z5</sub> = 0,80
17. Zones d'ús global turístico-residencial en edificació intensiva (Z<sub>6</sub>) ... C<sub>Z6</sub> = 0,95
18. Zones d'ús global turístico-residencial en edificació semi-intensiva (Z<sub>7</sub>) .. C<sub>Z7</sub> = 1,00
19. Zones d'ús global turístico-residencial en edificació extensiva (Z<sub>8</sub>) ... C<sub>Z8</sub> = 0,88

Anàlogament, les diferències existents entre els dos sectors considerats, en funció de les circumstàncies contemplades en el paràgraf 2n del punt 1, de l'article 31 del Reglament de Planejament han de quedar reflectides a criteri del nou Pla en la següent assignació de coeficients de sector:

1. Sector núm. 3 C<sub>s3</sub> = 0,70
2. Sector núm. 7 C<sub>s7</sub> = 0,85
3. Sector núm. 9 C<sub>s9</sub> = 0,75
4. Sector núm. 10 C<sub>s10</sub> = 0,80
5. Sector núm. 11 C<sub>s11</sub> = 1,00

El coeficient d'homogeneïtzació de cada zona s'obtindrà multiplicant el coeficient propi d'ella zona pel coeficient del sector en què es trobi, d'acord amb l'establert en el punt 2 de l'esmentat article 31 del Reglament de Planejament. Els valors que s'obtenen són els següents:

6. Zona Z<sub>5</sub> en el sector núm. 3  
Ch<sub>5,3</sub> C<sub>Z5</sub> x C<sub>s3</sub> = 0,80 x 0,70 0,56
7. Zona Z<sub>6</sub> en el sector núm. 9  
Ch<sub>6,9</sub> C<sub>Z6</sub> x C<sub>s9</sub> = 0,95 x 0,75 0,71
8. Zona Z<sub>6</sub> en el sector núm. 10  
Ch<sub>6,10</sub> C<sub>Z6</sub> x C<sub>s10</sub> = 0,95 x 0,80 0,76



9. Zona Z<sub>7</sub> en el sector núm. 7  
 $Ch_{7,7} \quad C_{z7} \times C_{s7} = 1,00 \times 0,85 \quad 0,85$
10. Zona Z<sub>8</sub> en el sector núm. 11  
 $Ch_{8,11} \quad C_{z8} \times C_{s11} = 0,88 \times 1,00 \quad 0,88$

A partir d'aquests valors del coeficient d'homogeneïtzació es procedeix a ordenar i realitzar el càlcul d'aprofitaments, el qual es recull en el quadre núm. 2 que s'inclou a la pàgina següent. S'haurà de tenir en compte que el sòl dels sistemes generals inclosos en els sectors a l'efecte del planejament, ha de sortir ara d'ells per incloure's en el conjunt dels sistemes generals a l'efecte del càlcul i gestió de l'aprofitament mitjà.

CUADRO N°  
 CALCULO DE A.M. POR SECTORES Y PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2ª ETAPA

SECTOR	Zona	Coefic. Edificab.	Superficies			m <sup>2</sup> Edificacion		Coeficte. Homogeniz. CH	Aprovechamientos			A M	
			Zóna	Sector	Urb. Prog	Zona	Sector		Zona	Sector	Urb. Prog	Sector	Urb. Prog
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
	Datos obtenidos del Plan					b x e	Σ f	Calculo a arte	f x h	Σ i	Σ j	j / d	k / e
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> de suelo		m <sup>2</sup> de edificacion		Unidades de Aprovechamiento			U.A./m <sup>2</sup> A.	U.A./m <sup>2</sup> A.		
S <sub>3</sub>	Z <sub>5</sub>	0,65	81.740	81.740	558.434	53.131	53.131	0,56	29.753	29.753	174.170	0,364	0,312
S <sub>7</sub>	Z <sub>7</sub>	0,60	146.880	146.880		88.128	88.128	0,85	74.909	74.909		0,510	
S <sub>9</sub>	Z <sub>6</sub>	0,70	59.500	59.500		41.650	41.650	0,71	29.572	29.572		0,497	
S <sub>10</sub>	Z <sub>6</sub>	0,70	54.910	54.910		38.437	38.437	0,76	29.212	29.212		0,532	
S <sub>11</sub>	Z <sub>8</sub>	0,17	71.685	71.685		12.186	12.186	0,88	10.724	10.724		0,1495	
Sistemas Generales 2ª Etapa		0,00	143.719		-	-	-	-----			-	-	

### I) Interpretació de resultats

D'acord amb l'establert en el Reglament de gestió, articles 46, 48, 49, 51 i 69, el repartiment d'unitats d'aprofitament en cada sector serà el següent:

#### Sector núm. 3

Aprofitament reconegut al sector  
 $0,312 \text{ U.A. / m}^2 \times 81.740 \text{ m}^2 \quad 25.503 \text{ U.A.}$

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
 $0,10 \times 25.503 \quad 2.550 \text{ U.A.}$
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
 $0,90 \times 25.503 \quad 22.953 \text{ U.A.}$
- Romanent  $29.753-25.503 \quad 4.250 \text{ U.A.}$

#### Sector núm. 7

Aprofitament reconegut al sector  
 $0,312 \text{ U.A. / m}^2 \times 146.880 \text{ m}^2 \quad 45.827 \text{ U.A.}$

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament  
 $0,10 \times 45.827 \quad 4.583 \text{ U.A.}$
- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals  
 $0,90 \times 45.827 \quad 41.244 \text{ U.A.}$





- Romanent 74.909-45.827 29.082 U.A.

### Sector núm. 9

Aprofitament reconegut al sector

0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 59.500m<sup>2</sup> 18.564 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament

0,10 x 18.564 1.856 U.A.

- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals

0,90 x 18.564 16.708 U.A.

- Romanent 29.572-18.564 11.008 U.A.

### Sector núm. 10

Aprofitament reconegut al sector

0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 54.910m<sup>2</sup> 17.132 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament

0,10 x 17.132 1.713 U.A.

- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals

0,90 x 17.132 15.419 U.A.

- Romanent 29.212-17.132 12.080 U.A.

### Sector núm. 11

Aprofitament reconegut al sector

0,1495 U.A. / m<sup>2</sup> x 71.685m<sup>2</sup> 10.724 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut al sector

- Ajuntament

0,10 x 10.724 1.072 U.A.

- Propietaris de sòl en el sector sense incloure sistemes generals

0,90 x 10.724 9.652 U.A.

### Sistemes Generals

Aprofitament reconegut a sistemes generals

0,312 U.A. / m<sup>2</sup> x 143.719m<sup>2</sup> 44.840 U.A.

Descomposició de l'aprofitament reconegut a sistemes generals

- Ajuntament

0,10 x 44.840 4.484 U.A.

- Propietaris de sòl de sistemes generals

0,90 x 44.840 40.356 U.A.

El resum de resultats en el sòl urbanitzable programat de la segona etapa és el següent:

- Drets Propietaris del sector núm. 3	22.953 U.A.
- Drets Propietaris del sector núm. 7	41.244 U.A.
- Drets Propietaris del sector núm. 9	16.708 U.A.
- Drets Propietaris del sector núm. 10	15.419 U.A.
- Drets Propietaris del sector núm. 11	9.652 U.A.
- Drets Propietaris sistemes generals	40.356 U.A.
- Retencions municipals	27.838 U.A.
TOTALS	174.170 U.A.

Això suposa com a resum general el següent:

- Drets Propietaris de sòl	146.332 U.A.	84,02%
- Retencions municipals	27.838 U.A.	15,98%
TOTAL	174.170 U.A.	100,00%

Localització dels drets dels propietaris de sòl de sistemes generals.









Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector	
674 / 0,56	1.204m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals exteriors al sector	
3.576 / 0,56	6.386m <sup>2</sup>
Ajuntament	
2.550 / 0,56	4.553m <sup>2</sup>
TOTAL	53.131m <sup>2</sup>

- Sector núm. 7

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals	
41.244 / 0,85	48.522m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector	
12.518 / 0,85	14.727m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals exteriors al sector	
6.392 / 0,85	7.520m <sup>2</sup>
Ajuntament	
14.755 / 0,85	17.359m <sup>2</sup>
TOTAL	88.128m <sup>2</sup>

- Sector núm. 9

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals	
16.708 / 0,71	23.532m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector	
3.538 / 0,71	4.983m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals exteriors al sector	
1.578 / 0,71	2.223m <sup>2</sup>
Ajuntament	
7.748 / 0,71	10.912m <sup>2</sup>
TOTAL	41.650m <sup>2</sup>

- Sector núm. 10

Propietaris de sòl en el sector no inclosos els de sistemes generals	
15.419 / 0,76	20.288m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals pertanyents al sector	
4.967 / 0,76	6.536m <sup>2</sup>
Propietaris de sòl de sistemes generals exteriors al sector	
7.113 / 0,76	9.359m <sup>2</sup>
Ajuntament	
1.713 / 0,76	2.254m <sup>2</sup>
TOTAL	38.437m <sup>2</sup>

- Sector núm. 11

Propietaris de sòl en el sector sense incloure els de sistemes generals	
9.652 / 0,88	10.968m <sup>2</sup>
Ajuntament	
1.072 / 0,88	1.218m <sup>2</sup>
TOTAL	12.186 m <sup>2</sup>





## ANNEX 1 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

Ordenances dels Plans Parcial que es mantenen en vigor i Quadre de les Normes d'Ordenació Urbana del Pla General d'Eivissa definitivament aprovat per la C.P.U. de Balears el 17 de Setembre de 1973 (Doc. P,2-B) en part vigent d'acord amb la pormenorització que sobre aquest tema s'estableix en les Condicions Particulars de les diferents zones del Sòl Urbà.

- [ - Pla Parcial Polígon 7 i 8
- Pla Parcial Polígon 10 Sud-oest
- Pla Parcial Polígon 16
- Pla Parcial Polígon 26
- Pla Parcial Polígon 28
- Pla Parcial Polígon 30
- Pla Parcial Polígon 32 ]





### ANEXO I A LAS NORMAS URBANISTICAS

Ordenanzas de los Planes Parciales que se mantienen en vigor y Cuadro de las Normas de Ordenación Urbana del Plan General de Ibiza definitivamente aprobado por la C.P.U. de Baleares el 17 de Septiembre de 1973 (Doc. P. 2-8) en parte vigente de acuerdo con la pormenorización que al respecto se establece en las Condiciones Particulares de las distintas zonas del Suelo Urbano.

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
depudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



### ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 7 v B.

ORDENANZAS REGULADORAS SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN, DESTINO Y A CONDICIONES SANITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES DE LA ZONA.

CUMP. I. V.  
19 ABR. 1989

#### 0.- GENERALIDADES

##### 01- OBJETO.

Establecer las normas que habrán de regir en el Plan objeto del presente estudio, que en el Plan General de Ordenación de Ibiza recibe la calificación en toda su extensión de Urbana Jardín Extensiva.

##### 02- CORRESPONDENCIA

Las ordenanzas reguladoras que se establecen coinciden fundamentalmente, con las fijadas en el Plan General de Ordenación del Término Municipal de Ibiza.

##### 03- DEFINICIONES

031- Generales.- En defecto o complemento de las que en las presentes Ordenanzas se establezcan, para las definiciones de términos empleados y otros extremos, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan Provincial.

032- Particulares.- Se denominará Zona Urbana-Jardín Extensiva, la formada por edificios de viviendas aisladas, construcciones hoteleras con la adición de otros usos que son regulados en otros apartados de estas Ordenanzas.

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
depudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

#### CONDICIONES GENERALES

##### 1.01.- PARCELA MINIMA Y OCUPACION MAXIMA.

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona será de 400 m<sup>2</sup>. En cuanto a su ocupación hay que diferenciar dos casos según la altura que se adopte en la edificación:

- a) si la altura adoptada es de 6,00 m. se permite un máximo de ocupación del 60% en planta baja y un 40% en planta piso.
- b) si la altura adoptada es de 9,00 m. se permite un máximo de ocupación del 40% en planta baja y un 30% en dos plantas de piso.

Estos porcentajes se entienden referidos siempre al total de la superficie de la parcela.

##### 1.02.- FACHADA MINIMA

La mínima longitud de fachada de las parcelas será de 14 m.

##### 1.03.- DESTINO DE LAS AREAS LIBRES.

Los porcentajes restantes se considerarán afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. Para mantener el carácter urbano de la zona no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

##### 1.04.- VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable de una parcela será de

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
depudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



3 metros cúbicos de edificación por cada metro cuadrado de parcela.

Para el cómputo de dicho volumen edificable se establecen las siguientes definiciones:

- a) las terrazas ó balcones que tengan cerrados tres de sus lados serán contabilizados en un 100% de su volumen.
- b) las terrazas ó balcones que tengan como máximo dos de sus lados cerrados no serán contabilizados a efectos de volumen.
- c) las plantas de sótano, es decir, completamente enterradas, no serán contabilizadas en cuanto a volumen de edificación.
- d) las plantas de semisótano, es decir, en las que parte de ellas sobresale sobre la rasante del terreno serán contabilizadas en todo el volumen que sobresale sobre dicha rasante.
- e) los patios interiores no se contabilizarán en cuanto a volumen.

#### ALTURA DE EDIFICACION

La altura reguladora máxima permitida en toda la zona será de 9,00 m.

La altura de la edificación se medirá en todos los casos, desde el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada hasta la intersección del plano de cubierta con el paramento de fachada.

La altura de las edificaciones con frente o dos o más

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
depudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

CUMP. I. V.  
19 ABR. 1989







calle de distinta cota, formando esquina o chaflán, será la que corresponda a la calle de cota mas alta. Se fija como altura reguladora máxima para la planta baja la de 3,50 m. medida de acuerdo con los mismos criterios anteriores.

Las dos alturas fijadas (máxima y de planta baja) no dan una composición de edificios a base de un máximo de planta sótano y tres plantas más.

Sobre esta altura reguladora podrán levantarse:

- a) Las pendientes de azotea o cualquier género de cubiertas.
- b) Las cajas de escalera de acceso a la azotea, no superando los 2,00 m.
- c) los tubos de chimeneas.
- d) las barandillas de fachadas.

### 1.06.- SEPARACION DE EDIFICIOS

La separación de las edificaciones en sus respectivos linderos será, como mínimo de:

- 3,00 m. a la línea oficial de la calle.
- 3,00 m. a los restantes linderos, inclusive los ya linderos cerrados.
- 5,00 m. al fondo de la parcela.

Se admite la construcción de viviendas pareadas, exigiéndose una unidad de composición.

### 1.07.- CERCAMIENTO DEL SOLAR

Las cercas que puedan establecerse podrán ser de material opaco hasta una altura máxima de 48 cm.

D.G.U.C. I.V.  
Es copia de l'original  
deguardament compulsat  
Data: 11 MAY 1995  
E.L. LA FUNCIONARI/ARIA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

y al resto hasta 1,60 m. de setos verdes ó elementos en forma de celosía.

### 1.08.- VUELOS Y CUERPOS SALIENTES DE FACHADA.

Se permite la construcción de balcones, terrazas, u otros cuerpos volados, dentro de los tres metros de separación obligatoria con los linderos, con una anchura máxima de 1,00 m. y siempre que estos cuerpos no tengan su frente cerrado a modo de mirador.

### 1.09.- MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO.

En todo nuevo edificio que presente medianerías ó pared colindante al descubierto, éstas serán tratadas de manera que quede asegurado el buen aspecto de las mismas.

### 1.10.- PATIOS.

Los patios que proporcionan luz y ventilación a cocinas, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. La dimensión mínima de dichos patios es de tres metros.

No se admitirán para ventilar dormitorios.

### 1.11.- VENTILACION.

Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta de la pieza.

D.G.U.C. I.V.  
Es copia de l'original  
deguardament compulsat  
Data: 11 MAY 1995  
E.L. LA FUNCIONARI/ARIA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

En fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente mínimo de 0,50 m. por encima del tejado.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

### 1.12.- DIMENSIONES MINIMAS DE HABITACIONES.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán:

- a) Dormitorio de una cama : 6 m2. de superficie. 15 m3. de volumen.
- b) Dormitorio de dos camas: 10 m2. de superficie. 25 m3. de volumen.
- c) Cocina cerrada : 5 metros cuadrados.
- d) Retrete : 1,50 metros cuadrados.
- e) Cuarto de estar : 12 metros cuadrados.
- f) La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte de entrada al piso, cuya anchura se elevará a un metro.

g) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.

h) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural, mediante una cámara de aire u otra capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. I.V.  
Es copia de l'original  
deguardament compulsat  
Data: 11 MAY 1995  
E.L. LA FUNCIONARI/ARIA



### 1.13.- ESCALERAS

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y recibirán luz y aireación directa.

En casas colectivas de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m. admitiéndose la luz cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.

### 1.14.- EVACUACION Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble donde acometerán con la red general de alcantarillado señalada en los correspondientes planos de esquemas de servicios. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso a la correspondiente red municipal. La asignación mínima diaria será de 200 litros por habitante, sin que nunca baje de 1.000 para el total de la vivienda.

### 1.15.- EQUIPAMIENTO.-

En los edificios no destinados totalmente a los equipamientos previstos en el Plan General será preceptivo destinar la totalidad de las plantas sótano o semisótano, así como la planta baja a aquellos usos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. I.V.  
Es copia de l'original  
deguardament compulsat  
Data: 11 MAY 1995  
E.L. LA FUNCIONARI/ARIA



1.16.- USO DE LA VIVIENDA.-  
Se admite la vivienda unifamiliar así como las viviendas colectivas.







### 1.17.- USO DE INDUSTRIA.

Se admiten los talleres artesanos con un número de empleados inferior a 10, siempre que sus instalaciones no ofrezcan molestias para los usuarios de las viviendas.

### 1.18.- USO DE GARAJES.

Se admitirán siempre los garajes para custodia de vehículos-automoviles, siempre que la armadura de su estructura no sea visible desde la calle.

### 1.19.- USO DE COMERCIO.

Se permitirá la instalación de comercios, bien en los bajos de los edificios de viviendas, bien en centros especialmente concebidos, dentro de las condiciones de volumen establecidas en los artículos correspondientes.

### 1.20.- USO PUBLICO.

Se permitirá el uso público de espectáculos. En el uso Benéfico-Sanitario serán admitidos los Consultorios y Dispensarios. En el uso Cultural y Religioso serán admitidos la construcción de Escuelas e Iglesias ó Centros Parroquiales.

### 1.21.- EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS.

Las edificaciones cuyo uso específico no sea a vivienda cumplirán las Condiciones mínimas.

COMPLEMENTADIAS DE ORDENANZAS  
19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. GALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

D.G.U.C. I.V. 1.21.-  
Es copia de l'original  
degradament computat.  
Data 11 MAY 1995



que, según su uso prevén los reglamentos vigentes de espectáculos e industrias, ó los que debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevén los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

### 1.22.- COMPOSICION ESTETICA.

Se admitirá libertad de composición arquitectónica, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y con el medio geográfico y urbano. En algunos casos podrá imponerse normas especiales para la arquitectura y arbolado.

Ibiza enero de 1.977

El Arquitecto,

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. GALEARES  
FECHA: 22 ENE. 1979

COMPLEMENTADIAS DE ORDENANZAS  
19 ABR. 1989

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
N.º DE C.º  
18 SEP 1978  
VISADO  
PLAZA DE EL SIMPLAT DEL ORDINO

3/33/77

D.G.U.C. I.V.  
Es copia de l'original  
degradament computat.  
Data 11 MAY 1995



### ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 10 SUROESTE

PLAN PARCIAL PARTE SUROESTE DEL POLIGONO Nº 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE IRIZA.

### ORDENANZAS REGULADORAS

REGLAMENTACION DEL USO DE LOS TERRENOS						
FACHADA MINIMA	ALTO MAXIMO	COBERTURA MAXIMA	OCUPACION PERMISIDA	SEPARACION MINIMA	SEPARACION MAXIMA	SEPARACION MINIMA
14,00 m	4,00 m	65 %	40 %	3 m (1/2)	3,00 m	3,00 m
	8,00 m	45 %	30 %		LATERALES 3,00 m	FRONTO 8,00 m

SIMBOLOS	CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMERICOS	%	
	SUPERFICIE TOTAL DE LA ORDENACION	143.280 m <sup>2</sup>	100,00
	EDIFICABILIDAD GLOBAL	143.280 x 0,7572	108.078 m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE TECHO TOTAL	143.280 x 0,8881	127.071 m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL	143.073 x 0,8	114.458 m <sup>2</sup>
	NUMERO DE VIVIENDAS	876	1,00
	DENSIDAD DE VIVIENDAS	478 / HA	0,33 V/HA
	NUMERO DE HABITANTES	3018	3,20 HAB
	DENSIDAD DE HABITANTES	4.340 / HA	0,27 HAB/HA
	RED VIARIA	58.316 m <sup>2</sup>	23,33
	PARKINGS Y JARDINES PUBLICOS	143.280 x 0,11	15.761 m <sup>2</sup>
	APARCAMIENTOS RESERVADOS PARA PLAZAS	143.280 x 0,05	7.164 m <sup>2</sup>
	CEMENTERIO (A ESTIMAR) BOLIDO SEGUN PLAN MUNICIPAL	1.423 m <sup>2</sup>	0,99
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES	378 x 10	3.780 m <sup>2</sup>
	CENTROS ASISTENCIALES - SANITARIOS Y SERVICIOS DE INTERES PUBLICO	15.843 m <sup>2</sup>	11,05
	PARCELAS PARTICULARES	121.417 m <sup>2</sup>	84,75
	VOLUMEN TOTAL DE EDIFICACION	8760 x 11.842 x 101.431	104.013 x 3
		438.038 m <sup>3</sup>	

BOIB Nº 43 DE 1979

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
FECHA: 22 ENE 1979

3/33/77

19 ABR 1989

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS POLIGONOS Nº 10 SUROESTE DEL TERMINO MUNICIPAL DE IRIZA. PROMOCION DE CALIDAD URBANA. ORDENACION REGULADORA. DENSIDAD DE PLAZAS: 0,05 PLAZAS/HA. DENSIDAD DE VIVIENDAS: 0,33 V/HA. DENSIDAD DE HABITANTES: 3,20 HAB/HA.

REGULACION DE LA ORDENACION DE LOS POLIGONOS Nº 10 SUROESTE DEL TERMINO MUNICIPAL DE IRIZA.

JOSE ANTONIO ZARNOGA - IUR. ARQUITECTO  
Calle de Marina nº 35 - 07010 - IRIZA - I.

D.G.U.C. I.V.  
Es copia de l'original  
degradament computat.  
Data 11 MAY 1995

COMPLEMENTADIAS DE ORDENANZAS  
19 ABR. 1989



Ibiza, 10 de Mayo de 1.976







### 1.- NORMAS Y CONDICIONES GENERALES.

#### Artº 1º.- Ámbito de vigencia.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras serán de observancia obligada en todas las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma, de conformidad con la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la totalidad del área afectada por el Plan, tal como se define en la memoria y documentos gráficos del mismo.

A efectos de ampliación de estas ordenanzas, solo son válidos los documentos anteriores del Plan aprobado,, de los que un ejemplar legalizado se conserva en el Ayuntamiento. Cualquier persona natural o jurídica podrá examinar la copia legitimada de dichos documentos y obtener certificación de los extremos que le interesen.

#### Artº 2º.- Régimen de Propiedad y Emplazamiento.

Estos terrenos se hallan situados dentro del municipio de Ibiza y entre los viales fijados como primer (Avda. de la Paz) y segundo cinturón de Ronda, con una extensión de 394.512 metros cuadrados ( 39'4512 Ha.).

Estos terrenos tienen como linderos Noreste: resto polígono 10; Sureste: Avda. de la Paz; Suroeste: polígonos 9 y 8 y Noroeste: zona rústica mediante vial segundo cinturón de Ronda:

#### Artº 3º.- Mantenimiento de los Servicios.

El Ayuntamiento promotor de la urbanización, conservará la propiedad de las vías, zonas verdes o libres, de uso público, instalaciones y redes de servicios, que se construyan, tales como drenajes, alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado, líneas de energía eléctrica, etc., hasta la acometida de cada parcela, correspondiendo al mismo la conservación de dichas obras e instalaciones, por sí o por medio de otras entidades, con las condiciones que se señalan en el artículo siguiente y

D.G.U.C. i V.  
Es copia de l'original  
degudament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL CAJER DE REGISTRO



19 ABR. 1989

reservándose el derecho a transferir, ni así lo desuara el término de un sector de la Urbanización, dicha propiedad y obligaciones a la comunidad que constituyen los propietarios, arrendatarios, inquilinos, etc. de las parcelas con arreglo a las normas legales o al Excmo. Ayuntamiento, o reserva de la recepción final de las obras e instalaciones y cesiones de viales y verde público al Excmo. Ayuntamiento en la forma establecida posteriormente.

Al adquirir una parcela, cada comprador adquiere la obligación o compromiso de contribuir al mantenimiento de los servicios e instalaciones de la Urbanización, debiendo satisfacer una cuota proporcional, que se determinará en cada ejercicio, de modo que se cubran los gastos de conservación de pavimentos y aceras, zonas verdes, recogidas y eliminación de basuras, los gastos administrativos derivados y en su caso, la captación y suministro de agua potable, ( tanques, redes, motores, filtros, etc.) así como un canon por las acometidas a las redes de agua, luz y alcantarillado.

Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de las redes de servicios públicos.

#### Artº 4º.- Licencia de Obras.

Siempre que se ejecute cualquier tipo de obras que altere la configuración del terreno o afecte al subsuelo,, obras de nueva planta, ampliación, restauración, reforma, consolidación, etc. será indispensable obtener el permiso o licencia correspondiente del Ayuntamiento, independiente de los permisos que puedan necesitarse de otros organismos oficiales.

Para solicitar dicha autorización el propietario deberá someter al Ayuntamiento el correspondiente proyecto, suscrito por facultativo legalmente autorizado y visto por el Organismo Oficial correspondiente, debiendo dichos documentos firmarse asimismo por el solicitante.

19 ABR. 1989



A efectos de concesión de licencias, los proyectos se componerán, como mínimo, de Memoria, Planos, Mediciones y Presupuesto y Pliego de Condiciones. En la Memoria se expondrá la finalidad de la obra y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de estas Ordenanzas.

Los planos habrán de ser perfectamente legibles y se redactarán, como mínimo, a escala 1/100, debiéndose representar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano a escala 1/500, con planta de la edificación y la ordenación interior de la correspondiente parcela.

El permiso calificará, si no se empezaran las obras, al año de concedido, o si se interrumpieran durante un plazo de seis meses, salvo justificación del interesado y que sea aceptada por el Ayuntamiento.

#### Artº 5º.- Rasantes y Accesos.

Las rasantes a las que han de sujetarse las construcciones, serán las aprobadas en el Plan y definidas por los Proyectos de Urbanización y, en su defecto, la cota promedio natural del terreno.

El trazado y sistema de red viaria interna de la parcela será libre, pero la conexión con la vía pública se realizará mediante un único enlace sin producir interferencias en el tráfico general de dicha red. Las parcelas con frente a la Avda. de la Paz accederán por las vías laterales.

#### Artº 6º.- Altura libre de pisos y de la Edificación.

La altura libre de pisos será la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Por encima de las alturas máximas reglamentarias de la edificación, se podrán levantar, no contabilizando en el

19 ABR. 1989



#### volumen:

- 1º Las pendientes de la cubierta a otro tejado, siempre que los tejados entre el último forjado y la cubierta no sean habitables.
- 2º Las cajas de escalera y angustiarías de ascensores.
- 3º Los tubos de chimeneas.
- 4º Los depósitos de agua.

La altura máxima de la edificación a lo largo de sus fachadas, se medirá desde el nivel natural del terreno en el encuentro con los pavimentos verticales y en el centro de gravedad de la edificación hasta la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, no admitiéndose por encima de éste más que una cubierta dependiente máxima de 45 º.

#### Artº 7º.- Volumenes.

El volumen máximo de la edificación se mide por medio del índice volumétrico representándolo en metros cúbicos por metros cuadrados. El Volumen global del polígono fijado en el Plan General es de 2 m3/m2 (394.512 x 2 = 789.024 m3) para los distintos usos señalados en el plano de zonificación. La distribución volumétrica del polígono será de la siguiente forma; inferior al máximo señalado que resulta de 1'59 m3/m2 de volumen global, en lugar de 2 m3/m2.

ZONA	SUPERFICIE	%	COEF. m3/m2	VOL. TOTAL A EDIFICAR
Viales .....	76.903	20	-	-
Verde Público..	39.451	10	-	-
Equipo .....	43.993	11	3'00	131.979 m3
Deportivo .....	74.361	19	0'30	22.308 "
Residencial ...	157.804	40	3'00	473.412 "
<b>Total .....</b>	<b>394.512</b>	<b>100</b>	<b>1'59</b>	<b>627.699 m3 (global)</b>

Este es el volumen total a edificar en el polígono (inferior a 394.512x 2 = 789.024 m3) que, aplicando un estándar de 20 metros cuadrados por habitante, al techo potencial de 157.804 m2 obtenemos una población de 7890

19 ABR. 1989







habitantes lo que supone una densidad de 200 habitantes por hectárea ( El Plan General prevé una densidad de 213'11 hab/ha.)

**Artº 9º.- Sótanos y semisótanos.**

Se define como sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En aquellos casos que la topografía del terreno lo justifique, se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. El volumen de estos locales no se contabilizará. La altura interior libre, en semisótanos exclusivamente, podrá reducirse hasta 2'80 m. para habitaciones, viviendas, las dependencias de servicios consistentes en cuartos de baño, despensas, lavaderos, oficinas, garages y, en general, habitaciones que no sean de estar, cocinas, comedores ni dormitorios, la altura libre podrá reducirse un mínimo de 2'25 m. Para que los semisótanos puedan ser habitables, deberán reunir además las condiciones requeridas para las plantas bajas, en cuanto a iluminación y ventilación se requiere. Los sótanos solo se podrán utilizar para garages, etc., prohibiéndose utilizar para habitaciones y viviendas. Queda permitida la construcción del sótano y semisótano no habitables con las siguientes condiciones:

- 1º Que su altura libre sea de 2'00 m. de luz a contar desde el suelo hasta el punto más bajo del techo.
- 2º Que comuniquen con patio, calle o jardín o con la parte superior del edificio por medio de un patinejo ventilado en el que pueda inscribirse un círculo de 0'60 m. de diámetro de sección mínima interior.

**Artº 10º.- Superficie de ocupación.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, inclusive la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo

D.G.U.C.I.V.  
Es copia de l'original  
deputatament competent  
Data 11 MAR 1989



19 ABR. 1989  
CUMPLIMENT DE LAS PRESCRIPCIONES

de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos se considerará a efectos de estas ordenanzas excluidas de las superficies ocupadas.

**Artº 10º.- Superficie Edificable.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**Artº 11º.- Superficie Total Edificable.**

Es el resultante de la suma de las superficies edificables en todas las plantas.

**Artº 12º.- La Superficie de Máxima Ocupación en Planta.**

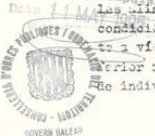
La Superficie Máxima Edificable sobre el terreno se medirá por un índice expresado por dos cifras representativas de m<sup>2</sup>, superficie ocupable edificable, y la de la parcela edificable.

Dicha superficie de ocupación se fija en 0'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (40 %) en las parcelas destinadas a residencia y en 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (20 %) en las parcelas destinadas a zona de equipamiento.

**Artº. 13º.- Solar. Superficie mínima. Indivisibilidad.**

Solar es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcelar, precisándose que la vía a que el solar o parcela dá frente, tiene al menos pavimentada la calzada, y dotada de las servidumbres de agua y luz.

D.G.U.C.I.V.  
Es copia de l'original  
deputatament competent  
Data 11 MAR 1989



19 ABR. 1989  
CUMPLIMENT DE LAS PRESCRIPCIONES

La superficie de cada solar, comprendido entre las edificaciones exteriores que lo limitan, siendo condición que al menos una de sus edificaciones dá frente a vía pública o privada, no será en ningún caso inferior a 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, teniendo en cuenta que se indivisible a efectos de lo que prescribe la vigente

Ley de Régimen del Suelo, cuya condición se hará constar en la Oficial de Edificación o Contrato de venta juntamente con las otras limitaciones afectas a la parcela.

Entre solares pueden agruparse en una única aproximadamente igual a una hectárea, en cuyo caso la petición de licencia para edificar exigirá la ordenación volumétrica de la manzana.

El Ayuntamiento simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación, sobre una parcela indivisible, comunicará esta edificación al Registro de la Propiedad para su constancia en el momento de inscripción de la misma.

**Artº 14º.- Densidad de Población.**

La densidad de población medida por el INDICE DE HABITABILIDAD representado en habitantes por hectárea, no será superior a 200 hab/ha., en la totalidad del polígono.

**Artº 15º.- Viales. Clasificación.**

Este polígono vendrá situado entre dos viales ya señalados en el Plan General de Ordenación Urbana, los cuales tendrán un ancho de 46 y 32 metros y serán de circulación rápida.

Además de estos viales se han creado otros de circulación rodada con anchos de 16, 18 y 22 metros, según el tipo de uso o dos sentidos de la marcha.

Dentro de las zonas verdes señaladas en el grafiado de los planos se han creado unos viales peatonales en los cuales solo se permitirá el tránsito rodado en casos de emergencia o posible carga o descarga para locales comerciales y serán unidireccionales.

**Artº 16º.- Espacios Minusválidos.**

D.G.U.C.I.V.  
Es copia de l'original  
deputatament competent  
Data 11 MAR 1989



19 ABR. 1989  
CUMPLIMENT DE LAS PRESCRIPCIONES

El total de espacio destinado a uso comunitario no será inferior al 10 % de la superficie total objeto del planeamiento, que dedicará a zonas verdes o parques.

**Artº 17.- Captaciones de Agua.**

Queda prohibido efectuar captaciones de agua particulares en el interior de las parcelas, o cualquier tipo de obras que pueda afectar a los recursos hídricos naturales del terreno.

**Artº 18.- Aguas pluviales y Residuales.**

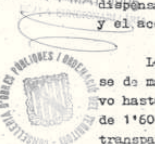
Las aguas pluviales se recolectarán en un red exclusiva para ellas, constituida por los colectores y tragantes indicados en el plano correspondiente y se conducirán hasta la red existente en el extremo de la Avda. Isidoro Macabich.

Las aguas residuales se evacuarán por mediación de la red cuyo esquema se detalla en el plano correspondiente.

Queda prohibido el vertido de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas y drenaje, a la instalación de Saneamiento.

**Artº 19.- Conservación del Paisaje. Cerramiento.**

D.G.U.C.I.V.  
Es copia de l'original  
deputatament competent  
Data 11 MAR 1989



19 ABR. 1989  
CUMPLIMENT DE LAS PRESCRIPCIONES

No se permitirá, dentro de las parcelas, modificar la topografía y configuración natural del terreno, admitiéndose solamente los movimientos del terreno indispensables para la edificación que se proyecte en ellas y el acceso a la misma y zonas de aparcamientos.

Los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de material pétreo y cimiento continuo o de seto vivo hasta una altura mínima de 0'50 m. y hasta un máximo de 1'60 m. Podrán colocarse elementos constructivos transparentes, excepto en aquellos lugares que se deli-







miten zones de servicis o tendederos, en los cuales los cerramientos serán opacos, siendo su altura máxima de 2'00 m., teniendo acabados extermiaciones similares a las fachadas de la edificación a la cual sirven. Quedarán libres de obligatoriedad los linderos entre parcela, en tanto que para ello subsista conformidad de los titulares de las mismas.

**Artº 20.- Espacios Edificables. Parcela Edificables y no Edificable.**

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Los espacios de cada parcela privada que no sean ocupados por la edificación se destinarán exclusivamente de un modo permanente a espacios verdes de uso privado, a cuyo objeto habrá de atenderse por la propiedad a su repoblación y mantenimiento, quedando destinados al esparcimiento y reposo de los ocupantes de las viviendas locales edificadas en las parcelas de origen. Dado el carácter urbano residencial de la zona, no podrán ser parcelados o vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

**Artº 21.- Alineaciones exteriores.**

Las alineaciones exteriores de cada parcela son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, plazas u otros linderos, serán las que se fijan en el correspondiente proyecto de parcelación, debiendo materializarse con una valla que reúna las condiciones que se indican en el artº nº 16.

**Artº 22.- Alineaciones interiores. Retranqueos.**

Las alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior, siendo las que definen la edificación que se proyecta en el interior de las parcelas, siempre que se conserven los siguientes retranqueos mínimos, en el

punto más desfavorable:

- Frente a calles de circulación rodada 8 m.
- Frente a calles peatonales ..... 6 m.
- Frente a zonas verdes ..... 6 m.

Retranqueo es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, así como a los restantes linderos de la parcela. Podrá autorizarse el adosar parcialmente la edificación a los linderos, previa autorización del propietario vecino afectado, e informe favorable del Arquitecto municipal del control de la edificación en la urbanización, cuya servidumbre quedará inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**Artº 23.- Elementos construidos por encima de la altura.**

Sobre la altura máxima señalada en artículos anteriores, solo se consentirá que sobresalgan elementos aislados y ciegos, (cajas de escalera, ascensores, etc.) chimeneas, mástiles, voletas etc. Siempre que no rebasen en más de 2'00m. la altura de su coronación.

**Artº 24.- Otras construcciones.**

No se autorizará en las parcelas la construcción de ningún elemento que se estime desmorito a la edificación principal, así como tampoco se permitirán quioscos, depósitos, castilletes, anuncios, etc. exceptuándose los elementos fijos de recreo o decoración del jardín, ( esculturas, piscinas, fuentes, columpios, etc.) siempre que no constituyan volúmenes cer rados y su altura exceda de los 2'00 m. Se exceptúan, también, edificaciones destinadas a garages o aparcamientos de coches, portamantas, portadas, lavaderos, vestuarios, no pudiendo ocupar más del 5 % de la superficie de la parcela y no sobrepasar una altura de 3'00 m. Estas edificaciones no computarán en volumen.

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.L.A. PRINCIPAL D'ESTADÍSTICA I REGISTRE

EMPLAMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.L.A. PRINCIPAL D'ESTADÍSTICA I REGISTRE

CUMPLIMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

**Artº 25.- Piscinas.**

Se autorizan piscinas privadas en el interior de las parcelas, siempre que estén totalmente enterradas y se instale un grupo de depuración de agua en circuito cerrado. Deberán situarse con arreglo a las alineaciones interiores que rijan para la edificación.

**Artº 26.- Chimeneas de ventilación.**

Se autorizará el uso de chimeneas de ventilación tipo Shunt o similares, cuyo funcionamiento está garantizado por ensayos de un laboratorio oficial, en los aseos y cuartos de baño, en los trasteros, despensas, cocinas, cuartos de basuras, garages, calderas y acondicionamiento de aire. Solo pueden utilizarse para uno de estos usos; con exclusión de cualquier otro.

**Artº 27.- Plazas de aparcamiento.**

Con independencia de los aparcamientos particulares que puedan construirse dentro de los límites de cada parcela, se han previsto aparcamientos públicos, en la zona residencial, a razón de 1 m2/ hab.

Con respecto a los locales comerciales, no se aprobará ningún proyecto de este carácter en el que no se haya previsto el lugar de un coche, de 2'20 x 4'50 metros, por cada 50 m2 de local comercial.

Este espacio destinado a aparcamiento podrá situarse en planta sótano y podrá ser para uso exclusivo de los clientes del comercio.

Cada plaza de aparcamiento tendrá acceso independiente, o sea, que no haya que mover un vehículo para aparcar otro y podrán situarse en interiores dentro de los límites edificables de la parcela o en exteriores, al descubierto, en las franjas de retranqueo de la edificación.

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.L.A. PRINCIPAL D'ESTADÍSTICA I REGISTRE

EMPLAMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

Se reservan 10.540 m2 de aparcamiento público, junto a la zona deportiva, independientes de los citados con anterioridad.

**Artº 28.- Aspecto estético.**

Si bien la composición goza del suficiente grado de libertad para que surjan el aliciente y variedad necesarios para el interés urbanístico del conjunto, se fijan, no obstante, las condiciones que se estiman convenientes para afectar al mismo de determinadas invariables, que por la unidad homogénea que puedan infundir al nuevo núcleo, dotan a éste de la armonía, coherencia y serenidad indispensable para el "clima" que su propia función requiere y que no podrían, de otro modo, lograrse en una ordenación extensiva.

Como materiales que habrán de imprimir exteriormente a la edificación podrán emplearse los siguientes:

- Piedra desbastada o a media labra.
- Hormigón visto, en su color.
- Ladrillo pardo, tipo "Tejar".
- Revoocs a la cal o similares.
- Madera en su color tratada para exterior.

**Artº 29.- Materiales en cubiertas.**

Aún a costa de la absoluta libertad de proyecto, se recomienda la cubierta horizontal de piezas cerámicas, cuya pendiente quedará, en cada caso, concreto de libre determinación por el Arquitecto autor del Proyecto. Queda prohibida la utilización de planchas lisas o acanaladas de fibrocemento.

**Artº 30.- Materiales exteriores.**

Los materiales que se emplearán en los paramentos exteriores, deberán ser nobles, manteniéndose sus colores y aspectos naturales.

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.L.A. PRINCIPAL D'ESTADÍSTICA I REGISTRE

CUMPLIMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989







### Artº 31.- Cuerpos Volados; Terrazas y Balcones.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse, también, los cuerpos volados, el 50 % de las terrazas y/o balcones, si están cerrados por sus dos costados. El máximo de vuelo será de 2'50 m.

### Artº 32.- Entreplantas.

En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie del local, y que la altura libre interior por encima y por debajo no sea inferior a 2'20 m.

### Artº 33.- Aleros y Marquesinas.

Se evitarán los aleros y marquesinas, salvo en formación de zonas aparcadas previas a las entradas de los edificios. El máximo de vuelo será de 1'50 m. en aleros y de 2'50 m. en marquesinas, no contabilizándose como superficie de ocupación en planta.

### Artº 34.- Publicidad en el Polígono.

Queda prohibida la publicidad al borde de las calles, permitiéndose únicamente indicaciones de dirección y nombre de las mismas, siempre que se mantenga la normativa del Ministerio de Obras Públicas.

### Artº 35.- Colores.

En los elementos exteriores de la edificación se permitirá el empleo de colores que destaquen, siempre que su proporción no sobrepasen de un 40 % del total de la fachada, que se pintará de color blanco. La cerrajería, carpintería y otros elementos de escas superficie podrán pintarse a criterio del Arquitecto director del Proyecto.



D.G.U.C. I V.  
Es còpia de l'original  
deputament compulsat.  
Data 11 MAR 1989

CUMPLIMENT DE S PAIS BALEARINES  
19 MAR 1989

### Artº 36.- Aislamientos.

En todo local propio de la vivienda, se asegurará el suficiente aislamiento contra la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno y en los techos, resolviéndose asimismo adecuadamente el aislamiento térmico.

### Artº 37.- Servicios e instalaciones de los edificios.

Agua.- Toda vivienda deberá tener instalación de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de 300 litros por habitante y día, con un mínimo de 1.500 litros por vivienda.

Electricidad.- Será obligatoria la instalación interior de alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. El cálculo e instalación de líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de 220 voltios.

### Artº 38.- Usos permitidos.

Son aquellos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas concordantes con las previsiones del Plan General.

### Artº 39.- Usos Prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

D.G.U.C. I V.  
Es còpia de l'original  
deputament compulsat.  
Data 11 MAR 1989



### Artº 40.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende dos o más usos de los señalados, siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en la ordenanza específica de la zona.

CUMPLIMENT DE S PAIS BALEARINES  
19 MAR 1989

## II USO: RESIDENCIA - VIVIENDAS.

### Artº 41.- Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación obligada en la totalidad de la zona definida en el plano de este Plan de Ordenación, como zona residencial extensiva de viviendas (chalets, apartamentos, bungalows, etc.) y solo en caso de construirse una edificación cuyo destino sea el anteriormente mencionado.

### Artº 42.- Condiciones Generales. Parcelación.

La concepción de este Plan Parcial de Ordenación es el conseguir unidades mínimas de solares de una hectárea. Para ello será necesaria la ordenación total de la manzana en bloques aislados o continuos con los índices de ocupación-volumen indicados en los artículos anteriores sobre las condiciones de la edificación.

No obstante se fija como parcela mínima la de 1.000 m2 de superficie con un ancho mínimo de 20 m. La cualidad de indivisible se hará constar en la ordenanza urbanística.

### Artº 43.- Altura Reguladora Máxima.

La altura reguladora máxima se fija en 9'00 m. sobre la cota natural del terreno.

En el caso de ordenaciones volumétricas de una manzana con una superficie mínima de una hectárea podrán autorizarse alturas de 15'00 m., siempre que éstas no excedan de un 30 % de la ocupación de la edificación.

### Artº 44.- Ocupación Máxima.

La ocupación máxima de cada parcela será de 0'40 m2/m2, o sea de un 40 % del total de la superficie de la parcela.



D.G.U.C. I V.  
Es còpia de l'original  
deputament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DE S PAIS BALEARINES  
19 ABR 1989

### Artº 45.- Protección del Paisaje.

Se respetará el arbolado existente, fomentándose la repoblación de la zona en la parte que sea posible. El acondicionamiento parcial que se realice en ella, será el mínimo indispensable para hacerla accesible, con el fin de modificar al mínima las condiciones naturales del paisaje.

### Artº 46.- Otras Condiciones.

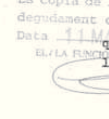
Serán de aplicación a esta zona las condiciones generales definidas en los artículos de índole general.

### Artº 47.- Condiciones de Uso. Uso de Vivienda.

En la zona afectada por esta Ordenanza se permitirá la construcción de edificios destinados a residencia permanente o eventual de una familia. Se admitirá el uso de viviendas unifamiliares (chalets) aislados o agrupaciones. Podrán autorizarse usos profesionales (despachos, estudios, consulta médica) cuando vayan unidas a la vivienda del titular. Dentro de esta clasificación se incluyen usos extra hoteleros, tales como apartamentos, bungalows, etc., considerándolo como viviendas de superficie reducida agrupadas con otras análogas que cumplan con las condiciones de vivienda mínima, pudiendo admitirse un programa de un dormitorio de dos camas (10 m2) ducha, inodoro y lavabo, siempre que se cuente con servicios domésticos comunes: conserjería, recogida de basuras y cafetería. Esta última puede ser substituida dotando a cada apartamento o bungalow de un kitchenette (mueble compactado que incluye hornilla, fregadero y frigorífico). Esta zona es compatible con los usos hoteleros y deportivos recreativos.

D.G.U.C. I V.  
Es còpia de l'original  
deputament compulsat.  
Data 11 MAY 1989

Artº 48.- Condiciones higiénicas de las edificaciones.  
Las normas de higiene exigidas en los edificios que deben construirse en esta zona se determinarán por las normas generales contenidas en la orden del Ministerio de Sanidad y Consumo.



CUMPLIMENT DE S PAIS BALEARINES  
19 ABR 1989







terio de la Governación del 29 de febrero de 1.944.

### Artº 49.- Superficies y Volúmenes.

Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta y volumen, las condiciones mínimas siguientes:

	Superficie	Volumen
Salas de estar-comedor ....	10'00 m <sup>2</sup>	25'00 m <sup>3</sup>
Cocinas .....	5'00 "	15'00 "
Dormitorio principal .....	10'00 "	25'00 "
Dorm. auxiliar (1 cama) ...	6'00 "	15'00 "
Oficinas o Despachos .....	6'00 "	15'00 "
Cocina-comedor-estar .....	14'00 "	35'00 "
Retrete .....	1'50 "	3'75 "
Cuarto de baño .....	3'00 "	7'50 "

La anchura mínima del pasillo y escaleras será de 0'80 m., excepto en la entrada de la vivienda, donde el mínimo será de 1'00 m.

### Artº 50.- Iluminación y Ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie por planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

### Artº 51.- Casas unifamiliares en grupo.

Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares (chalets), apartamentos, bungalows aislados, adosados o en grupos, en extensiones de parcelas superiores a 2.000 m<sup>2</sup> o en manzana completa. En todos los casos la superficie edificada en planta no excederá del 40 % de la superficie de la parcela, así como el volumen edificado no podrá exceder de 3'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

D.G.U.C. i V.

Es còpia de l'original

deputadament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

### Artº 52.- Plazas de aparcamientos.

Regirá todo lo previsto en el artº núm. 27.

### III USO: ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

### Artº 53.- Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación obligada en la totalidad de las zonas definidas en el Plano de este Plan de Ordenación para usos de Escuela General Educativa, Dispensario, Guardería Infantil, Iglesia y Centro Comercial.

### Artº 54.- Condiciones Generales: Parcelación.

Las zonas afectadas por esta Ordenanza son las que se representan en el plano del Plan de Ordenación y tendrán la calidad de indivisibles, a efectos de lo previsto en la vigente Ley del Suelo.

### Artº 55.- Otras condiciones.

Serán de aplicación a esta zona las condiciones generales definidas en todos los artículos de índole general.

### Artº 56.- Condiciones de Uso: Uso Público o Privado.

Se admitirá únicamente el uso público o privado de carácter cívico-religioso, educacional, sanitario, administrativo y comercial. Quedando prohibidos los usos industriales y artesanales de cualquier tipo.

D.G.U.C. i V.

Es còpia de l'original

deputadament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

### Artº 57.- Uso Residencial dentro de la zona Cívico-comercial.

Excepcionalmente, en las edificaciones cuyo uso sea cívico-comercial, se admitirá el uso residencial, restringido a las posibles viviendas de administradores, guardas o vigilantes, etc.

### Artº 58.- Espacios Libres.

Los espacios no ocupados por la edificación serán expresamente espacios de uso público o privado, excepto aquella zona que se dedicará a almacén de mercadería, acceso de carga, etc.

### Artº 59.- Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores serán las determinadas en el artº núm. 21.

### Artº 60.- Cerramiento de parcelas.

La parcela del centro cívico-comercial no podrá vallarse y solo se admitirá como máximo un seto vegetal en las partes donde las aceras de las vías perimetrales lindan con zonas ajardinadas.

### Artº 61.- Superficie Edificable.

El aprovechamiento máximo del terreno será de un 30 % de la superficie edificable. El coeficiente de edificabilidad máximo será de 3'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artº 62.- Alturas.

Se permitirá una altura máxima de 3 plantas y un semisótano, no superando en todo caso el plano inferior del último forjado la altura de 9'00 m. Se permitirá máxima altura en edificios singulares, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento.

### Artº 63.- Condiciones Higiénicas.

Se respetarán las condiciones higiénicas y de seguridad de los locales comerciales, administrativos y públicos que se señalan en cada caso en las disposiciones legales vigentes en esta materia por el Excmo. Ayuntamiento. En el caso de existir las viviendas que se señalan en

D.G.U.C. i V.

Es còpia de l'original

deputadament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

los artículos anteriores, se ajustarán a las condiciones mínimas que indican las Ordenanzas de Viviendas de protección oficial.

### Artº 64.- Condiciones Estéticas.

Tanto la disposición arquitectónica como el empleo de materiales será totalmente libre, procurándose que la edificación tenga un carácter de centro de núcleo urbano que se considera.

### Artº 65.- Edificaciones Auxiliares.

Las edificaciones auxiliares que se proyecten, tales como garages, almacenes, etc., deberán formar un solo cuerpo con el edificio principal y se computarán en relación a los índices de ocupación y edificabilidad.

### Artº 66.- Plazas de aparcamiento.

Se supeditará a la singularidad de cada edificación según el uso a que se destine.

Se fijará un espacio de 2'00 m<sup>2</sup> por persona de local público y una plaza para coche cada 50'00 m<sup>2</sup> de local comercial.

D.G.U.C. i V.

Es còpia de l'original

deputadament compulsat.

Data 11 MAY 1989

EL/LA FUNCIONARI/A

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

19 ABR. 1989

### IV USO: DEPORTIVA-RECREATIVA.

### Artº 67.- Ambito de aplicación.

Fijado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ibiza, en este Plan Parcial se ubica una zona deportiva-recreativa, cuya posición se puede observar en el grafiado de los planos del Proyecto.

Descripción de la zona: Esta zona comprende tres espacios libres de propiedad pública-privada, que se destinan a la construcción de instalaciones deportivas y recreativas de uso colectivo.

### Artº 68.- Condiciones generales. Parcelación.







La zona afectada por esta Ordenanza tendrá la cualidad de indivisibles a efectos de lo prescrito, en la vigente Ley del Suelo.

La superficie mínima de parcela será la indicada en el plano de Determinación de Usos de la zona Deportiva.

### Artº 69.- Otras condiciones.

Serán de aplicación a esta zona las condiciones generales definidas en todos los artículos de índole general.

### Artº 70.- Condiciones de uso. Uso público y/o privado.

Se admitirá únicamente el uso público o privado deportivo y recreativo, quedando prohibido cualquier uso artesanal, industrial o comercial, no recreativo y que pueda desviar su carácter. Se definen como edificios y locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Como complemento de los anteriores se autorizan locales para restaurantes y demás actividades que se desarrollan en clubes deportivos e impulsan el desarrollo de la vida de relación. Se permitirán, además, viviendas para guardas o conserjes, consideradas solamente como uso complementario de estas instalaciones deportivas.

#### D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original y USO PÚBLICO. ZONAS VERDES.

Artº 71.- Condiciones de Volumen. Superficie Edificable. El aprovechamiento máximo será del 20 % de superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artº 72.- Alturas.

Se permitirá la edificación con un máximo de tres plantas con relación al nivel de la acera, en el acceso,

o sobre la cota natural del terreno.

### Artº 73.- Cerramiento.

Las alineaciones exteriores se materializarán con valla de iguales características a las definidas anteriormente, admitiéndose los retranqueos necesarios para los espacios de accesos y aparcamientos.

### Artº 74.- Condiciones Higiénicas.

Todos los locales o instalaciones deportivas y recreativas de esta zona deberán reunir las condiciones que señalan en cada caso las disposiciones legales vigentes para estos tipos de actividades.

### Artº 75.- Condiciones Estéticas.

La disposición arquitectónica y los materiales empleados en la edificación serán completamente libres.

### Artº 76.- Plazas de aparcamiento.

Regirá todo lo previsto en el artº núm. 27. El número de plazas de aparcamiento se determinará según el programa de construcciones a realizar, de acuerdo con lo que determine el Excmo. Ayuntamiento para cada caso especial.

#### D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original y USO PÚBLICO. ZONAS VERDES.

Artº 77.- Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a todas las zonas verdes a uso privado y parques de uso público.

### Artº 78.- Condiciones Generales. Destino de la Zona.

La zona afectada por cada Ordenanza comprende los espacios libres destinados a arbolado y jardines, a esparcimiento y recreo de la población y a la formación

de pantallas de protección y aislamiento entre zonas de distinto uso.

### Artº 79.- Uso público. Parques.

La totalidad de la zona estará destinada a uso público, parques y no se permitirán en ella más edificaciones que las correspondientes a las instalaciones de la Urbanización, de uso colectivo. Excepcionalmente podrán autorizarse, en alguna de las zonas condicionadas para paseo y descanso, quioscos de bebidas, cafeterías, restaurantes, et. e instalaciones similares, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento.

#### RESPONSABILIDADES

### Artº 80.- Incumplimiento.

Toda obra o construcción realizada en contravención de lo dispuesto en los artículos precedentes, quedará invalidada por parte de la Sociedad Promotora, quedando obligado el propietario, en un plazo mínimo de tres meses, a demoler lo ejecutado. Pudiendo la Sociedad Promotora llevar a cabo la demolición por cuenta del contratante. Todo ello sin perjuicio de que la Sociedad Promotora utilice los recursos a su alcance de rescisión de contrato, que considere oportunos y de actuación ante los Organismos oficiales.

### Artº 81.- Responsabilidad Técnica.

Los Directores Técnicos de obras o instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional, durante la construcción o con posterioridad.

### Artº 82.- Conocimiento obligado de las Ordenanzas.

Todo Técnico, por el solo hecho de firmar una so-

licitud, de licencia de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

### Artº 83.- Responsabilidad por infracción de las Ordenanzas.

De conformidad con lo establecido en el artº 214 de la vigente Ley del Suelo, el peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el Técnico Director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de las Ordenanzas.

EL ALCALDE,

EL ARQUITECTO



CUMPLIMENT ADAS POSSESIONES  
19 ABR. 1989

#### D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original y USO PÚBLICO. ZONAS VERDES.

Artº 83.- Responsabilidad por infracción de las Ordenanzas.







CAMUÑAS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 16

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS EN LA RIBERA NORTE DE LA BAHIA DE IBIZA

ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. i V.  
Es copia de l'original degudament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

COMPLIMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

GOVERN BALEAR

CAMUÑAS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS EN LA RIBERA NORTE DE LA BAHIA DE IBIZA

ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

CAPITULO - I

Normas de la Edificación en cada zona. -

En la ordenación del conjunto, existirán las siguientes zonas con distintos usos:

ZONA - I	Turística Residencial - 1-2-3.
ZONA - II	Equipamiento
	Areas libres públicas
ZONA-III	Verde público Según Plan General
	Deportiva Según Plan General
ZONA-IV	Portuaria
ZONA - V	Viales
	Circulación rodada
	Circulación peatonal

DEFINICION DE ZONAS

Turística residencial -1, 2, 3. -

Esta zona es la que ocupa la mayor superficie del Polígono objeto de este Plan Parcial, y está definida en el correspondiente plano de zonificación. Por su situación dentro del Polígono podemos dividirla en dos grupos que corresponden, a las zonas 1 y 2, situadas entre la vía perimetral y el mar, y la zona 3, situada al Norte de la vía perimetral.

D.G.U.C. i V.  
Es copia de l'original degudament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

COMPLIMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

GOVERN BALEAR

CAMUÑAS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Equipamiento. -

Está situado al Norte y la derecha de la vía perimetral y puede verse en el plano de zonificación.

Condiciones de destino y uso. -

En las zonas - 1, 2, 3, será preferentemente el apartamental si bien en la zona residencial 1, se convinará con el hotelero. -- Existirán además locales comerciales en las plantas bajas de las edificaciones.

Estarán en estas tres zonas formalmente prohibidos los usos de industrias nocivas y pesadas, así como el militar.

En la zona de equipamiento su uso será el destinado a: correos, teléfonos, telégrafos, escuelas, guarderías, mercado, centro sanitario y asistencial así como oficinas urbanas.

Estarán formalmente prohibidos, en la zona de equipamiento los usos: residencial de apartamentos, hotelero, industrias nocivas y pesadas y el militar.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. i V.  
Es copia de l'original degudament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

COMPLIMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

GOVERN BALEAR

División entre zonas. -

La división entre zonas será virtual y se efectuará mediante los caminos adyacentes. Dado a que las zonas donde se edificaran poseen iguales características de uso y volumen podrá autorizarse la edificación continua entre ellas, siempre que se solicite la aprobación volumétrica correspondiente, según con lo especificado en la Memoria de este Plan. En caso contrario, deberá aplicarse entre zonas o parcelas las mismas condiciones que rigen, para las alineaciones exteriores; como cerramiento de medianeras solo se autorizarán las rejas, elementos transparentes o de jardinería, quedando absolutamente prohibidos los elementos opacos de fábrica o mampostería que sobrepasen la altura de 1 mts.

CAMUÑAS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Alineaciones. - Pueden ser:

Alineaciones Exteriores. -

La Edificación deberá estar situada a una distancia mínima de 3 m.  $\pm$  h/4, de los linderos y vías de circulación rodada.

Esta condición se aplicará tanto a la totalidad de la altura de la edificación como a las diferentes plantas, pudiendo entonces aplicarse en forma de ángulo de rasante con respecto a las vías de circulación.

Entre parcelas o zonas se aplicará la misma condición salvo que se adose la edificación como se ha indicado anteriormente.

No se fijarán alineaciones de edificaciones respecto a vías peatonales, debido a que están en muchos puntos, atravesadas bajo las condiciones de paso de peatones cubiertos.

Alineaciones Interiores. -

Las condiciones de alineaciones que habrán de cumplirse en las edificaciones para este caso, quedan especificadas en el punto anterior en toda su extensión.

Superficie máxima de ocupación en planta. -

Como máximo la edificación en cada una de las tres zonas Residuales, podrá ocupar un 40%.

Volumen Máximo - Coeficiente de Edificabilidad. -

En la Zona Residencial -1 + Equipamiento, el volumen máximo será de 648.650 m<sup>3</sup>. e = 4,842

En la Zona Residencial -2, será de 198.755 m<sup>3</sup>. e = 4,867

En la Zona Residencial -3, será de 772.331 m<sup>3</sup>. e = 4,867

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. i V.  
Es copia de l'original degudament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

COMPLIMENT DE LES DISPOSICIONES  
19 ABR. 1989

GOVERN BALEAR

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/43/913020







ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Altura máxima edificable.-

La altura máxima edificable será de 6 plantas para todas las plantas, excepto para el equipamiento, donde se limitarán a 4, con altura mínima de 2,50 mts. libres por plantas y los terrenos especificados en el cuadro de la pag. 10, de la Memoria, en los que se limita la altura a 12,5 mts. ó sea también 4 plantas.

En casos en los que, por razones de aislamiento de las viviendas de humedad, o para la formación de pasos ajardinados - abiertos, se permitirá elevar la edificación 2,80 mts. sobre rasante, quedando esta planta diáfana, por lo que no contabilizará a efectos de volumen.

La altura reguladora en cualquier caso, no podrá ser nunca superior a los 18 mts. En las cajas de escaleras y servicios instalados en azoteas, no podrán sobrepasar los 21 mts. de altura, o sea 3 mts. mas que la altura reguladora máxima.

Modo de medir la altura.-

La altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el centro de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso situado en la primera crujía.

Cuando no exista acera se medirá la altura partiendo de la altitud que corresponda a la rasante oficial de la misma frente al punto medio de la fachada incrementada en el correspondiente al declive transversal de la acera, computado a razón de 25%.

Construcciones permitidas por encima de la altura.-

En estas zonas se aceptarán torres de superficie igual

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.A. RESOLUCION

ROBERTO BLANQUER  
NORRUEGA-MADRID-SOVIET

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Alturas mínimas.-

La altura mínima interior será de 2,50 mts. para que siempre los espacios cumplan las máximas condiciones de higiene, aireación y soleamiento.

Semisótanos.-

En este capítulo, distinguiremos dos apartados:

Semisótanos habitables.-

Los locales con viviendas en semisótano se permitirán solo en los siguientes casos:

- 1º) Que tengan fachada a alguna vía de circulación
- 2º) Que tenga la fachada a un espacio libre interior de manzana, que cumpla la condición de que su ancho sea por lo menos igual a dos tercios de la altura de los edificios que den frente al mismo.

Los locales o viviendas así instalados cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima de suelo a techo será de 2,50 mts.
- b) El plano inferior del forjado estará elevado por

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.A. RESOLUCION

ROBERTO BLANQUER  
NORRUEGA-MADRID-SOVIET

CAMUÑAS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de la rasante de la acera de la calle o del terreno en su caso, medida esta distancia, en el eje de la fachada de cada vivienda o local.

- a) En las calles en declive, el punto más desfavorable del plano inferior del forjado de la planta en relación a la rasante de la acera, será de 1 mt. como mínimo.
- b) Cuando el semisótano tenga luces, a un espacio libre interior que esté comprendido en el segundo caso, tendrá su piso elevado 0,15 mts. por lo menos, sobre la rasante de dicho espacio libre en toda la longitud de la vivienda o local.
- c) Los patios interiores a los que ventilen estos locales o viviendas, deberán bajar 0,15 mts. como mínimo, del nivel del suelo de los mismos.
- d) Las viviendas instaladas en semisótanos, tendrán el forjado superior de muro hasta un 1 mt. por encima de la rasante de la calle, espacio libre o terreno, eficazmente impermeabilizado.

Sótanos y semisótanos no habitables.-

Los sótanos que no se consideren habitables con arreglo a las condiciones expresadas anteriormente deberán tener huecos de ventilación e iluminación que aseguren las condiciones higiénicas mínimas, indicadas en la Ordenanza General de Ibiza.

Si llegan en su extensión a los patios se bajarán el piso de estos (cuyo rebaje no se tendrá en cuenta para determinar la dimensión del patio), lo necesario para dejar huecos de ventilación en los muros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.A. RESOLUCION

ROBERTO BLANQUER  
NORRUEGA-MADRID-SOVIET

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

La altura mínima de estos sótanos será de 2 mts.

Condiciones estéticas.-

En todo el Polígono afecto por las presentes Ordenanzas, las edificaciones, se proyectarán con un criterio semejante y en lo posible, dentro de una unidad arquitectónica.

Se procurará una arquitectura de volúmenes netos, y simples donde la agrupación o la concentración armonicen con la volumetría de tipo piramidal de la ciudad de Ibiza, con objeto de constituir este conjunto el cierre de la bahía por la parte Norte no rompa la armonía del paisaje arquitectónico.

En los volúmenes y fachadas, se respetará la estética de la ciudad de Ibiza, que se refleja al otro lado de la bahía.

En cuanto a los materiales y acabados exteriores, se recomiendan los métodos tradicionales de la zona, como enfoscados, piedra natural, y pinturas en tonos blancos, ocres o aquellos colores tradicionales de la arquitectura mediterránea.

Se aceptarán también, los hormigones vistos en color natural o con los tonos antes descritos.

Se evitarán los acabados o aplacados de imitación o que no armonicen en su color o forma con los tradicionales.

Las zonas verdes se proyectarán con especies o formas vegetales propias del clima y tratadas en forma natural, de modo que potencien las posibilidades naturales del paisaje ibicenco.

Otras condiciones.-

Parcelación.-

No se fijará parcela mínima con el fin de no perder la unidad.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

D.G.U.C. IV  
Es copia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
E.L.A. RESOLUCION

ROBERTO BLANQUER  
NORRUEGA-MADRID-SOVIET







CAMUNAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 8 -

arquitectónica que se pretende, exigiéndose a todos los propietarios la previa aprobación volumétrica de todas y cada una de las manzanas a construir. No se autorizará ninguna construcción en el Polígono si no cumplen con el anterior requisito.

Aparcamientos.-

Los aparcamientos estarán situados en zonas destinadas exclusivamente a este fin, y en regimen de colectividad de minándose aparcamiento a todo lugar destinado a la instancia transitoria a vehículos de cualquier clase. Estos lugares estarán ubicados en el interior de cada zona, a razón de una plaza por cada cinco habitantes.

Condiciones higiénico sanitarias mínimas.-

Composición mínima de la vivienda.-

La vivienda mínima se compondrá de dormitorio de dos camas, cuarto de aseo (ducha, lavabo, retrete), y cocina comedor. Se admitirá la existencia de apartamentos en los que se puede prescindir que la cocina comedor, cuando existan dentro del conjunto arquitectónico los servicios domésticos comunes de cafetería, limpieza, conserjería, recogida de basuras, etc.

Ascensores.-

Cuando deban instalarse ascensores, (en edificio mas de cuatro plantas), el número de estos será como mínimo de uno por cada treinta viviendas. Su instalación cumplirá con el reglamento de aparatos elevadores, actualmente vigente.

Ventilación.-

Los huecos de ventilación en locales habitables, cumpliendo en el apartado de iluminación. Se permitirán...

19 APR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE C. P. U. BALEARÉS FECHA: 13 FEB. 1995

D.G.U.C. IV. Es copia de l'original degudament compulsat. Data 11 MAY 1995

ROBERTO BLANQUER URSOS NOMINA-MADRID-SO

GOVERN BALEAR

CAMUNAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 9 -

chimeneas de ventilación en baños, aseos, locales de calefacción, basuras, escaleras, despensas y garajes de un metro cuadrado de superficie o bien instalaciones de ventilación cuyo uso haya sido autorizado por el Ayuntamiento.

Iluminación.-

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 mts.

Huecos.-

Se atenderá a todo lo especificado en el apartado iluminación.

Patios.-

En patios cerrados las luces rectas de los locales habitables será como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero medida desde el nivel del suelo de dichos locales hasta su coronación. En cualquier caso la forma de la planta del patio permitirá inscribir en su interior un círculo de 3 mts. de  $\phi$  como mínimo.

Los patios abiertos a fachadas o espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 8 mts. cuando el fondo sea superior a su ancho. En cualquier otro caso el ancho mínimo será de 3 mts.

19 APR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE C. P. U. BALEARÉS FECHA: 13 FEB. 1995

D.G.U.C. IV. Es copia de l'original degudament compulsat. Data 11 MAY 1995

ROBERTO BLANQUER URSOS NOMINA-MADRID-SO

GOVERN BALEAR

CAMUNAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 10 -

Aseos y servicios.-

Podrán ventilar a través de chimeneas de ventilación o instalaciones forzadas autorizadas por el Ayuntamiento. Su superficie mínima será en aseos, de 2,70 m<sup>2</sup>.

Red de desagües.-

Las aguas pluviales y las residuales negras, procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas según normas de instalaciones sanitarias de 31/12/42.

Condiciones de seguridad en la construcción.-

Dirección Técnica.-

Es misión específica del Arquitecto Director, la dirección y vigilancia de los trabajos que en la obra se realicen bien por sí o por medio de sus representantes técnicos, y ello con autorización técnica legal, completa e indiscutible, incluso en todo lo no previsto en el "Pliego de Condiciones de la Edificación", sobre las personas y cosas situadas en la obra, y en relación con los trabajos que para la ejecución de los edificios de obras anejas se lleven a cabo, pudiendo incluso pero con causa justificada, recusar al Contratista, si considera que el adoptar esta resolución es útil y necesaria para la debida marcha de la obra.

Precaución.-

El Contratista de las obras, está obligado a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes preceptuan para evitar en lo posible, accidentes de los obreros, o de los viandantes, no solo en los andamios, si no en todos...

13 FEB. 1995

APROBADO DEFINITIVAMENTE C. P. U. BALEARÉS FECHA: 13 FEB. 1995

D.G.U.C. IV. Es copia de l'original degudament compulsat. Data 11 MAY 1995

ROBERTO BLANQUER URSOS NOMINA-MADRID-SO

GOVERN BALEAR

CAMUNAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 11 -

los lugares peligrosos de la obra, huecos de escaleras, de ascensores, etc.

Daños a terceros.-

El Contratista será responsable de todos los accidentes que por inexperiencia o descuido, sobrevinieran en las obras, siendo de su cuenta, el abono de indemnizaciones a quien correspondiera y cuando a ello hubiere lugar.

El Contratista cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo exhibir cuando a ello fuese requerido, el justificante de tales cumplimiento.

Solidez de la construcción.-

Todo edificio habrá de reunir con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estética requiere, bajo la responsabilidad del Arquitecto Director de la obra. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones, de solidez, y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad.

Obras en vías públicas.-

El frente de los solares o parcelas, donde se realicen obras de construcción, se cerrará siempre con una valla de tablas o ladrillos, cuyo aspecto sea estéticamente aceptable, a cuyo fin se blanqueará o pintará en tonos ocres.

Andamios.-

Los andamios y demás elementos auxiliares de la construcción...

19 APR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE C. P. U. BALEARÉS FECHA: 13 FEB. 1995

D.G.U.C. IV. Es copia de l'original degudament compulsat. Data 11 MAY 1995

ROBERTO BLANQUER URSOS NOMINA-MADRID-SO

GOVERN BALEAR





ORDENANZAS  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 12 -

trucción se montarán y desmontarán, bajo la inspección del Arquitecto Director de la obra, o de sus delegados responsables.

Los andamios serán cuando menos de 0,75 mts. de ancho y las tablas que se empleen para su formación, tendrán la resistencia adecuada al servicio que ha de prestar. La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical, hasta un metro de altura, sin perjuicio de cumplir además la reglamentación vigente de seguridad en el trabajo.

**Ruina y derribos. -**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

Quando alguna construcción se encuentre en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio, a la instancia de cualquier interesado declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera. Se declarará el estado ruinoso en los casos señalados en la Ley del Suelo y reglamentos correspondientes.

De los derribos se dará previo conocimiento a la autoridad municipal la que determinará, en su caso, el alcance de la obligación de levantar cercas. Antes de procederse al derribo se colocarán apeos y codales, para evitar que sufran los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará precisamente en las primeras horas de la mañana, a excepción de la parte interior del edificio, que podrá practicarse a todas horas.

Los escombros se evacuarán mediante dispositivos de descenso que no produzcan polvo, y sin perjuicio de emplear tablas de precaución para el derribo de las paredes exteriores.

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original degudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

INSTRUMENT ADJ. P. U. BALEARES  
19 ABR. 1989

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 13 -

**Áreas Libres Públicas. -**

Están definidas en el plano correspondiente y formadas por terrenos dedicados exclusivamente a este uso. Se encuentran distribuidas a través de todo el polígono y podemos distinguir dos grupos:

**Área Verde Pública. -**

Que a su vez se divide:

**Según Plan General. -**

Que comprende la zona de servidumbre, vigilancia y salvamento de Z. M. T. ocupa una superficie de 8.450 m<sup>2</sup>.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

**Según Plan Parcial. -**

La superficie total de área verde pública, según Plan Parcial, será de 51.677 m<sup>2</sup>, lo que supone un 12,5% de la superficie del polígono.

D.G.U.C. i V. Deportiva según Plan General. -  
Es còpia de l'original degudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

Está situada en la parte Sur del Polígono y en contacto con el mar, su superficie es de 30.569 m<sup>2</sup>.

**Portuaria, según Plan General. -**

Se encuentra en la Zona Sur del polígono, lindando con la zona

INSTRUMENT ADJ. P. U. BALEARES  
19 ABR. 1989

ESTUDIO DE ARQUITECTURA - 14 -

**Deportiva.**

Ocupa una extensión de 4.000 m<sup>2</sup>.

**Viales. -**

Estas áreas, definida en el plano correspondiente se divide en dos características:

- 1) De circulación rodada, constituidas por calles para este destino, cuya vía principal es la vía perimetral y otras situadas al Norte de esta. La superficie es de 54.267 m<sup>2</sup>.
- 2) De circulación peatonal, formando una amplia red, se extiende entre la vía perimetral y la bahía de Ibiza, siendo la más importante, el Paseo Marítimo, que bordea el mar.

Tanto unas como otras, serán destinadas exclusivamente a este uso y no se permitirá ninguna edificación en ellas.

Ibiza, Abril de 1.976  
LOS DOCTORES ARQUITECTOS

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original degudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

CONFORME:  
LA PROPIEDAD.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 13 FEB. 1978

INSTRUMENT ADJ. P. U. BALEARES  
19 ABR. 1989

ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 26

ORDENANZAS

D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original degudament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

EL/LA FUNCIONARI/ARIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LAS FINCAS PROPIEDAD DE "PROMOCIONES ISICENCAS, S. A." Y "CAN BOSSA, S. L." EN LA PLAYA DE BOSSA, TERMINO MUNICIPAL DE IBIZA (BALEARIS).  
RECTIFICADA SEGUN INDICACIONES COMISION DE URBANISMO.

INSTRUMENT ADJ. P. U. BALEARES  
19 ABR. 1989







PLAN PARCIAL DE URDENACION DE LAS FINCAS PROPIEDAD DE "PRO-  
NOCCIONES IBICENCAS, S. A." Y "CAN BOSSA, S. L." EN LA PLAYA  
DEN BOSSA, TERMINO MUNICIPAL DE IUIZA (BALCARES).

**ORDENANZAS DE EDIFICACION**

**PRELIMBULO.**

Las presentes Ordenanzas para la edificación de la finca  
objeto de la presente Ordenación, se adaptan y desarrollan  
siguiendo las directrices generales urbanísticas y de pro-  
tección del paisaje.

**PRIMERA PARTE.**

**CONDICIONES GENERALES.**

**TITULO I - CONCESION DE LICENCIAS PARA EDIFICAR**

**ARTICULO 19.-** Para la ejecución de cualquier obra que al-  
tere la configuración del terreno o afecte al subsuelo,  
obras de nueva planta, ampliación, adición, restauración,  
reforma o reparación de edificios, es indispensable obte-  
ner previamente el permiso correspondiente del Ayuntamien-  
to de Ibiza, con total independencia de los permisos que  
puedan necesitarse de otros Organismos legales.



D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES  
10 ABR 1989

Para la obtención de la correspondiente licencia de cons-  
trucción se presentarán los proyectos acompañados de los  
documentos precisos firmados por el facultativo competen-  
te y visados por el Organismo Oficial correspondiente.

Será preceptivo que los referidos proyectos se ajusten a  
las condiciones prescritas en las presentes Ordenanzas y  
a las Generales que tiene establecido el Municipio de Ibi-  
za.

**ARTICULO 20.-** El proyecto mencionado en el Artículo an-  
terior se presentará por duplicado, excepto en el caso de  
que por ser necesaria autorización o informe de otro Or-  
ganismo o Autoridad, resultare indispensable la aporta-  
ción de más ejemplares. Constará de planos y memoria. Los  
planos de las plantas, fachadas y secciones se dibujarán  
a escala 1 : 50 ó 1 : 100 y a escala mayor cualquier otro  
detalle que sea necesario para su completa inteligencia,  
fácil examen y comprobación.

En la Memoria se explicarán los datos que no pueden repre-  
sentarse numérica y gráficamente en los planos. Se indica-  
rá también el presupuesto aproximado de los obras a reali-  
zar.

En los citados planos se dibujará a escala 1 : 500 ó excep-  
cionalmente a escala más reducida al emplazamiento del lu-



D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES  
19 ABR 1989

gar donde se realizan las obras y se acotarán en el mismo  
las distancias a la vía pública, a su eje, el ancho de é-  
tas, así como la relación con la calle más próxima en las  
alineaciones oficiales, debiéndose indicar también la orien-  
tación y la forma de cerramiento del solar.

**Artículo 39.-** En toda obra un técnico legalmente competen-  
te, designado por el propietario, asumirá la dirección de  
la misma. Cuando el director de la obra cesase en el cargo,  
lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, quedando  
aquella suspendida hasta que el propietario designe un  
nuevo facultativo que se encargue de la dirección y éste  
por su parte comunique su aceptación al Ayuntamiento.

**Artículo 40.-** La dirección de las entidades urbanizado-  
ras está facultada por medio de sus técnicos a la inspec-  
ción de los obras que se lleven a cabo vigilando el cum-  
plimiento de las Ordenanzas.

**Artículo 50.-** Toda variación que altere la estructura del  
edificio, su distribución o la composición de su fachada,  
necesitará nueva licencia y se seguirán los trámites antes  
indicados.

**Artículo 62.-** Las obras se ajustarán en absoluto a las



D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES  
19 ABR 1989

condiciones marcadas en la licencia. En caso de incumpl-  
miento se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la  
infracción, el dueño quedará obligado a demoler, reformar  
y efectuar todas las obras necesarias para que la finca  
quede en las condiciones fijadas en la licencia.

**Artículo 70.-** Las obras que se ejecuten sin licencia se-  
rán igualmente suspendidas, siguiendo el Artículo ante-  
rior. Se procederá a la demolición si no cupieran dentro  
de las obras permisibles. Si estuvieran en desacuerdo con  
las Ordenanzas, quedarán en suspensión total hasta que se  
haya obtenido, previo pago de la multa que se fije la li-  
cencia necesaria.

**TITULO II - RELATIVAS A LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

**Artículo 80.-** Las construcciones de los andamiajes y me-  
dios auxiliares de todo género, se harán bajo la dirección  
de los facultativos. Su colocación se ajustará a las pres-  
cripciones legales vigentes y se adoptarán para seguridad  
de los obreros y transeúntes todas las precauciones nece-  
sarias.

**Artículo 90.-** No se permitirá que las obras queden sin  
concluir y afeen el aspecto de la vía pública. Una vez ter-  
minadas las obras se quitarán los andamiajes y otros aparatos que



D.G.U.C. i V.  
Es còpia de l'original  
deputadament compulsat.  
Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESCRIPCIONES  
19 ABR 1989







no hubieran desaparecido ya. Se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades de la construcción.

**Artículo 129.-** Será obligación de los dueños, conservar, limpiar, pintar, revocar o estucar, las fachadas de sus cosas, así como las medianerías al descubiesto, patios interiores, entradas y escaleras, siempre que sea necesario, o cuando por causa de ornato público se lo ordenara la empresa propietaria de acuerdo con la Autoridad Municipal.

Habrán de estar siempre limpias las chimeneas, los depósitos y conducciones de agua y demás instalaciones complementarias del inmueble.

**Artículo 130.-** Para efectuar derribos o apeos será necesario pedir, licencia al Ayuntamiento, acompañando los documentos que hicieran falta para dar clara idea de lo que se proyecta ejecutar, autorizados por un facultativo competente. Los directores facultativos podrán, en casos urgentes y bajo su exclusiva responsabilidad, disponer apeos u obras que fuesen indispensables a reserva de obtener después el correspondiente permiso municipal.

SEGUNDA PARTE.- D.G.U.C. I.V.



Es còpia de l'original demanat compulsat. Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESERIPCIONES

19 ABR 1989

**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.**

**TITULO I - CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

**Artículo 129.-** Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones, serán las definidas y aprobadas en el Plan de Ordenación.

A estos efectos deben considerarse dos alineaciones exteriores, una llamada oficial de calle y otra de edificación, que quedan definidas en la forma siguiente:

**Línea oficial de calles** es la que figura en los planos o proyectos oficialmente aprobados como límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc. y las parcelas o solares, ya sean éstas pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

**Línea de edificación** será aquella que se fijará en los ordenanzas de edificación y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que según los casos podrá o no coincidir con las líneas oficial de calles. Se regula en el artículo 32.

**Artículo 130.-** Las alturas reguladoras de las edificaciones se fija más adelante y asimismo se especifica su posibilidad de variación manteniendo el cúbico establecido.

D.G.U.C. I.V.

Es còpia de l'original demanat compulsat. Data 11 MAY 1995

11 MAY 1995

EL/TA FUNCIONARI/A

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

CUMPLIMENT DAS PRESERIPCIONES

19 ABR 1989

**Artículo 142.-** La altura de la edificación se medirá sobre la rasante de la calle llevada en el centro de gravedad de la planta del edificio.

**Artículo 150.-** Sobre la altura máxima reguladora podrán levantarse:

- 1º.- Las pendientes de azotes o cualquier género de cubiertas.
- 2º.- Las cajas de escalera de acceso a la azotes, no superan de los 2 m.
- 3º.- Los tubos de chimenea, que se elevarán a un metro sobre la cubierta exterior del edificio propio y sobre la del vecino, si no dista como mínimo dos metros del mismo.
- 4º.- Las barandillas de fachadas anterior y posterior que se levanten directamente sobre la altura máxima reguladora.

**Artículo 165.-** Todos los espacios de verde privado, deberán cercarse con cercas formadas con preferencia por setos o vegetación local, bordillo de piedra u obra de fábrica continua de 0,40 metros de altura, sobre la cota natural o en escalonado que no sobrepase dicha altura. Por encima, podrán levantarse vallas transparentes y ligeras de 1,20 m.



D.G.U.C. I.V. Es còpia de l'original demanat compulsat. Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESERIPCIONES

19 ABR 1989

como máximo, con lo que se tendrá una altura máxima de cercas y cancelas de 1,60 metros.

**Artículo 170.-** Los propietarios de los solares deberán construir los cercos y caminos peatonales, colindantes a ellos, siguiendo las normas que sean adoptadas para cada calle y camino urbanizado.

**TITULO II - CONDICIONES HIGIENICAS**

**a) - Saneamiento**

**Artículo 180.-** En todo el ámbito de la zona se establecerá, como queda indicado en los planos de proyecto, una red de alcantarillado y se vertorarán las aguas en dicha red.

**Artículo 190.-** Si estando la urbanización aprobada y en vías de ejecución se autorizará alguna construcción, y solo con carácter provisional, se permitirá el uso de la fosa séptica, tipo Barcelona, preparada para vertido posterior a la red de alcantarillado previsto en el plano de saneamiento. De dicha fosa séptica se deberá presentar el correspondiente plano detallado para su aprobación, junto con el proyecto.

**Artículo 200.-** Todos los vertederos, retretes, lavabos, urinarios, baños, etc., que se instalarán, irán provistos de sifón registrable.



D.G.U.C. I.V. Es còpia de l'original demanat compulsat. Data 11 MAY 1995

CUMPLIMENT DAS PRESERIPCIONES

19 ABR 1989







b) - Condiciones de habitabilidad

Artículo 219.- Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo.

Artículo 220.- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la planta.

Artículo 230.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y quince metros cúbicos de cubicación.

Dormitorio de dos camas: 11 m2. de superficie y 25 m3. de cubicación.

Cuarto de estar: 10 m2.

Retrete: 1,50 m2.

CLAVE DE LAS PRESUNIONES  
19 ABR. 1989



D.G.U.C. i V.  
És còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
EL/LA FUNCIONARI/ÀRIA

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 m2.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada, en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todos las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas, estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

Artículo 240.- En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias del lugar.

TÍTULO III - CONDICIONES DE USO

Artículo 250.- No preveyendo el presente Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, división en zonas en cuanto al uso, se establece, aparte de las de uso comercial que se ubicarán en la zona cívica en su planta baja, los usos de vivienda unifamiliar, plurifamiliar, hoteles, apartamentos



D.G.U.C. i V.  
És còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
EL/LA FUNCIONARI/ÀRIA

CLAVE DE LAS PRESUNIONES  
19 ABR. 1989

y aquellos servicios subsidiarios como talleres, almacenes, garajes, salas de espectáculos y todas aquellas edificaciones que sean precisas para el buen funcionamiento de la zona Turística-Intensiva, prohibiéndose todas aquellas construcciones necesarias a la explotación agrícola, avícola o ganadera que pudieran quedar como residuo de la anterior calificación del Suelo. Se prohíben las construcciones fabriles ajenas a las necesidades del conjunto. En todos los casos se prohíben construcciones con armadura de cubierta visible.

TÍTULO IV - CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 260.- Los proyectos de los distintos edificios serán controlados por los técnicos municipales, debiendo presentar un conjunto que se adapte al terreno y que no produzca contrastes violentos con las características arquitectónicas de la isla de Ibiza.

Artículo 270.- Las fachadas de los edificios públicos o particulares, estarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar los propietarios las obras que ordenase la Alcaldía previos los informes de la Urbanización.

Artículo 280.- Dado lo despoblado forestal del lugar, se tendrá especial cuidado en ajardinar los espacios verdes privados que resulten después de la edificación. Si existiere alguna masa forestal de cierta importancia en algún lugar de belleza natural, se prohíbe su tala así como obras de desmonte.



D.G.U.C. i V.  
És còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
EL/LA FUNCIONARI/ÀRIA

CLAVE DE LAS PRESUNIONES  
19 ABR. 1989

Queda totalmente prohibida la explotación de canteras o similares que, a juicio de los técnicos de las entidades urbanizadoras y de acuerdo con el Ayuntamiento, pudieran perjudicar y desvirtuar el valor del paisaje.

TERCERA PARTE.

ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 290.- Los edificios a ubicar en los terrenos comprendidos al presente Plan Parcial, se ajustarán a las siguientes Ordenanzas.

Artículo 300.- Toda la zona queda calificada de Turística-Intensiva y como particular dentro del conjunto que no tendrá Ordenanza especial, pero sí ordenación singular que se redactará en el proyecto de urbanización, la zona denominada Centro Cívico.

ORDENANZA Nº 1 - ZONA TURISTICA-INTENSIVA

TÍTULO I - CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 310.- La altura máxima permitida será la que se cita en el Plan General para el Polígono 26, objeto de este Plan Parcial.

D.G.U.C. i V.  
És còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data 11 MAY 1995  
EL/LA FUNCIONARI/ÀRIA

CLAVE DE LAS PRESUNIONES  
19 ABR. 1989







En todo el conjunto el volumen máximo permitido será de 2.75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. y a límite de parcela no sobrepasar 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Se especifica en el plano nº 5 los volúmenes según parcelas.

**Artículo 328.-** La separación de las edificaciones a sus respectivos linderos será en toda su periferia como mínimo de 3 m. ó 1/4 de la altura reguladora permitida, a excepción del fondo de parcela que será de 6 m. como mínimo.

**Artículo 329.-** La parcela mínima es de 600 m<sup>2</sup>. y la longitud mínima de fachada de 16 m. Las parcelas destinadas a uso hotelero tendrán una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 349.-** La ocupación en planta baja será del 60 % y en las restantes plantas, a excepción del ático que queda especificado anteriormente, será del 25 %.

**Artículo 359.-** No se admitirán construcciones auxiliares complementarias.

### TITULO II - CONDICIONES DE USO

**Artículo 369.-** Se ha especificado anteriormente que el uso será unifamiliar, plurifamiliar, hoteles, apartamentos y aquellos servicios subsidiarios como talleres, almacenes, garajes, salas de espectáculos y todas aquellas edificaciones que sean precisas para el buen funcionamiento de la zona turística-intensiva.

D.G.U.C. i.v.

Es copia de l'original depositat compulsat.

11 MAY 1985

19 ABR 1989

### TITULO III - CONDICIONES ESTETICAS

**Artículo 374.-** Se admitirá la libertad de composición arquitectónica, sujetándose a las prescripciones establecidas en las normas generales.

### ORDENANZA Nº 2 - ZONA COMERCIAL O CENTRO CIVICO

**Artículo 392.-** Está destinado a pequeñas tiendas, bares, restaurantes, salas de espectáculos, salas de reuniones y culturales así como a un edificio religioso y otro con destino a oficinas municipales o servicios públicos de la Urbanización. Podrá, no obstante, en las plantas piso edificar se viviendas.

Las demás condiciones serán análogas a las establecidas en la zona turística-intensiva.

### ORDENANZA Nº 3 - ZONA VERDE PUBLICO

**Artículo 392.-** En esta zona está prohibida la edificación, respetándose al máximo la vegetación existente.

En el proyecto de urbanización se detallará toda la jardinería y jardinería a ejecutar por las entidades urbanizadoras.

D.G.U.C. i.v.

Es copia de l'original depositat compulsat.

11 MAY 1985

13 ABR 1989

### ORDENANZA Nº 4 - DISPOSICIONES SUPLETORIAS

**Artículo 402.-** Queda prohibida la publicidad en calles y caminos, permitiéndose solo en la zona comercial dentro de las propiedades respectivas y de la forma más correcta sin exhibiciones excesivas y siempre con conocimiento y autorización del Ayuntamiento.

**Artículo 412.-** Queda prohibido el vertido de escombros y detritos en el ámbito de la urbanización, así como la apertura de pozos y zanjas.

**Artículo 422.-** Las faltas de cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas serán sancionadas por la Autoridad Municipal en la forma que estime conveniente y previa demolición de las obras ilegalmente construidas e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a los propietarios lindantes.

Barcelona, Marzo de 1973

EL PROPIETARIO,

EL ARQUITECTO,

D.G.U.C. i.v.

Es copia de l'original depositat compulsat.

11 MAY 1985

19 ABR 1989

### ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 28

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Nº 000576

ORDENANZAS REGULADORAS SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN, DESTINO Y CONDICIONES SANITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES DE LA ZONA.

### 0.- GENERALIDADES

#### 01.- OBJETO.

Establecer las normas que habrán de regir en el Plan objeto del presente estudio, que en el Plan General de Ordenación de Ibiza recibe la calificación en toda su extensión de Urbana Jardín.

#### 02.- CORRESPONDENCIA.

Las ordenanzas reguladoras que se establecen coinciden fundamentalmente, con las fijadas en el Plan General de Ordenación del Término Municipal de Ibiza.

#### 03.- DEFINICIONES.

**031.- Generales.-** En defecto o complemento de las que en las presentes Ordenanzas se establezcan, las definiciones de los términos empleados serán establecidos por el Arquitecto Municipal y en todo caso por la Comisión Provincial de Urbanismo y Arquitectura.

**032.- Particulares.-** Se denominará Zona Urbana-Jardín la formada por edificios de viviendas aisladas, construcciones hoteleras con la adición de otros usos que son regulados en otros apartados de estas Ordenanzas.

D.G.U.C. i.v.

Es copia de l'original depositat compulsat.

11 MAY 1985

19 ABR 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C.P.U. BALEARES  
15 NOV 1976







### 1.- CONDICIONES GENERALES

#### 1.01.-PARCELA MÍNIMA Y OCUPACION MÁXIMA.

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona será de 300 m<sup>2</sup>. En cuanto a su ocupación hay que diferenciar dos casos según la altura que se adopte en la edificación:

- a) si la altura adoptada es de 6,00 m., se permite un máximo de ocupación del 60 % en planta baja y un 40 % en planta piso.
- b) si la altura adoptada es de 9,00 m., se permite un máximo de ocupación del 40 % en planta baja y un 30 % en planta piso.

Estos porcentajes se entienden referidos siempre al total de la superficie de la parcela.

#### 1.02.-FACHADA MÍNIMA.

La mínima longitud de fachada de las parcelas será de 14 m.

#### 1.03.-DESTINO DE LAS AREAS LIBRES.

Los porcentajes restantes se considerarán afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. Para mantener el carácter urbano de la zona no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

#### 1.04.-VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen máximo edificable de una parcela será de

APROBADO

C. P. U.

D.G.U.C. i.V.  
Es còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



CUMPLIMENT DE PRESCRIPCIONES  
19 ABR. 1989

3 metros cúbicos de edificación por cada metro cuadrado de parcela.

Para el cómputo de dicho volumen edificable se establecen las siguientes definiciones:

- a) las terrazas ó balcones que tengan cerrados tres de sus lados serán contabilizados en un 100 % de su volumen.
- b) las terrazas ó balcones que tengan como máximo dos de sus lados cerrados no serán contabilizados a efectos de volumen.
- c) las plantas de sótano, es decir, completamente enterradas, no serán contabilizadas en cuanto a volumen de edificación.
- d) las plantas de semisótano, es decir, en las que parte de ellas sobresale sobre la rasante del terreno serán contabilizadas en todo su volumen que sobresale sobre dicha rasante.
- e) los patios interiores no se contabilizarán en cuanto a volumen.

#### 1.05.- ALTURA DE EDIFICACION.

La altura reguladora máxima permitida en toda la zona será de 9,00 m.

La altura de la edificación se medirá en todos los casos, desde el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada hasta la intersección del plano de cubierta con el paramento de fachada.

La altura de las edificaciones que presenten dos o más

D.G.U.C. i.V.  
Es còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



CUMPLIMENT DE PRESCRIPCIONES  
19 ABR. 1989

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 15 NOV. 1976

calles de distinta cota, formando esquina o chafalán, será la que corresponda a la calle de cota más alta.

Se fija como altura reguladora máxima para la planta baja la de 3,50 m., medida de acuerdo con los mismos criterios anteriores.

Las dos alturas fijadas (máxima y de planta baja) nos dan una composición de edificios a base de un máximo de planta sótano y tres plantas más.

Sobre esta altura reguladora podrán levantarse:

- a) las pendientes de azotea o cualquier género de cubiertas
- b) las cajas de escalera de acceso a la azotea, superando los 2,00 m.
- c) los tubos de chimeneas.
- d) las barandillas de fachadas.

#### 1.06.-SEPARACION DE EDIFICIOS.

La separación de las edificaciones a sus respectivos linderos será, como mínimo de:

- 3,00 m. a la línea oficial de la calle.
- 4,50 m. a los linderos de los pasos peatonales de 6,00 m. de anchura que acceden a la zona verde central.
- 3,00 m. a los restantes linderos, inclusive los voladizos cerrados.
- 5,00 m. al fondo de la parcela.

Se admite la construcción de viviendas pareadas, exigiéndose una unidad de composición.

#### 1.07.-CERCA MÍNIMA SOLAR.

Las cercas que rodean establecimientos podrán ser de material opaco hasta una altura máxima de 40 cm.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 15 NOV. 1976

D.G.U.C. i.V.  
Es còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



CUMPLIMENT DE PRESCRIPCIONES  
19 ABR. 1989

y el resto hasta 1,60 m. de setos verdes ó elementos en forma de colostia.

#### 1.08.- VIENTOS Y CUERPOS SALIENTES DE FACHADA.

Se permite la construcción de balcones, terrazas u otros cuerpos volados, dentro de los tres metros de separación obligatoria con los linderos, con una anchura máxima de 1,00 m. y siempre que estos cuerpos volados no tengan su frente cerrado a modo de mirador.

#### 1.09.- MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO.

En todo nuevo edificio que presente medianerías ó pared colindante al descubierto, éstas serán tratadas de manera que quede asegurado el buen aspecto de las mismas.

#### 1.10.- PATIOS.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a cocinas, serán siempre abiertos, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. La dimensión mínima en dichos patios es de tres metros.

No se admitirán para ventilar dormitorios.

#### 1.11.- VENTILACION.

Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá ventilación directa por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta de la pieza.

CUMPLIMENT DE PRESCRIPCIONES  
19 ABR. 1989

D.G.U.C. i.V.  
Es còpia de l'original  
deputatament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
C. P. U. BALEARES  
FECHA: 15 NOV. 1976







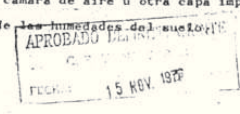
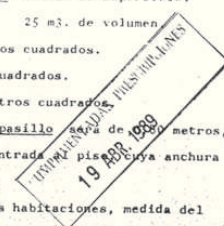
En fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

### 1.12.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE HABITACIONES.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán:

- a) Dormitorio de una cama: 6 m2. de superficie, 15 m3. de volumen.
- b) Dormitorio de dos camas: 10 m2. de superficie, 25 m3. de volumen.
- c) Cocina cerrada: 5 metros cuadrados.
- d) Retrete: 1,50 metros cuadrados.
- e) Cuarto de Estar: 12 metros cuadrados.
- f) La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte de entrada al piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- g) La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,40 metros.
- h) Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural, mediante una cámara de aire u otra capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.



### 1.13.- ESCALERAS.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00 m., admitiéndose la luz cenital por medio de lucernarios y cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.

### 1.14.- EVACUACIONES Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

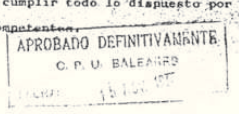
Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble donde acometerán con la red general de alcantarillado señalada en los correspondientes planos de esquemas de servicios. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso a la correspondiente red municipal. La asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que nunca baje de 200 para el total de la vivienda.

### 1.15.- USO DE VIVIENDA.

Se admite la vivienda unifamiliar así como las viviendas colectivas.

### 1.16.- USO DE HOTELES.

Se admite la construcción de tipo turístico-hotelero debiéndose cumplir todo lo dispuesto por los Ministerios Competentes.



### 1.17.- USO DE INDUSTRIA.

Se admiten los talleres artesanos con un número de empleados inferior a 10, siempre que sus instalaciones no ofrezcan molestias para los usuarios de las viviendas.

### 1.18.- USO DE GARAJES.

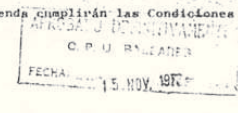
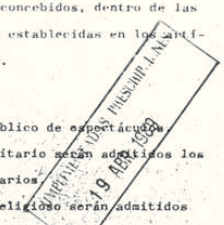
Se admitirán siempre los garajes para custodia de vehículos-automóviles, siempre que la armadura de su estructura no sea visible desde la calle.

### 1.19.- USO DE COMERCIO.

Se permitirá la instalación de comercios, bien en los bajos de los edificios de viviendas, bien en centros especialmente concebidos, dentro de las condiciones de volumen establecidas en los artículos correspondientes.

### 1.20.- USO PUBLICO.

Se permitirá el uso público de espectáculos en el uso Benéfico-Sanitario según admitidos los Consultorios y Dispensarios. En el uso Cultural y Religioso serán admitidos la construcción de Escuelas e Iglesias ó Centros Parroquiales.



### 1.21.- EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS.

Las edificaciones cuyo uso específico no sea vivienda cumplirán las Condiciones mínimas que,

según su uso prevengan los reglamentos vigentes, de espectáculos e industrias, ó los que debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevengan los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

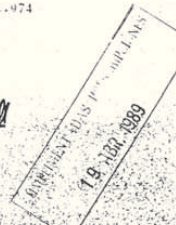
### 1.22.- COMPOSICION ESTETICA.

Se admitirá libertad de composición arquitectónica, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y con el medio geográfico y urbano. En algunos casos podrá imponerse normas especiales para la arquitectura y arbolado.

Ibiza, noviembre de 1.974

El Arquitecto,

D.G.U.C. i V. És còpia de l'original depòsit compulsat. Data 11 MAY 1995. EL/AL FUNCIONARI/ARIA.



3/38/76







**REGLAMENTACION DEL USO DE LOS TERRENOS**

PARCELA MINIMA	ALTURA MAXIMA	OCUPACION PLANTA BAJA	OCUPACION PLANTA PISO	OCUPACION SUPERIOR	SEPARACION MINIMA	REPARACION MINIMA
1400 m <sup>2</sup>	100 m	60%	45%	30%	3 m	3 m
1400 m <sup>2</sup>	90 m	45%	35%	20%	3 m	3 m

**CUADRO RESUMEN DE DATOS NUMERICOS**

DESCRIPCION	VALOR
SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO	358.708 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD GLOBAL	358.708 x 2
SUPERFICIE TECHO TOTAL	717.416 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL	238.638 m <sup>2</sup>
POBLACION RESIDENCIAL	143.311 HAB.
VIALES	20% SOBRE 358.708 = 71.741 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A LOS VALLES DE ACUADO CON EL P.S. 258.708-71.741	286.967 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES 1250% SOBRE 286.967+12500 PREVISTOS EN P.S.	48.770 m <sup>2</sup>
SERVICIOS	27.482 m <sup>2</sup>
EQUIPO TOTAL 25% SOBRE 286.967	71.741 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EQUIPADA 286.967+28.770+55.870	471.607 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EQUIPADA	27.482 + 201.326 = 228.808 m <sup>2</sup>
VOLUMEN TOTAL PREVISTO	725.793 x 3 = 2.177.349 m <sup>3</sup>

D.G.U.C. I.V.  
 Se obra de l'original  
 document compulsat.  
 Data: 11 MAY 1995  
 DE LA FUNCIONARIARIA

**ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 30**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

A efectos de edificación y usos, el ámbito que ocupa el presente Plan Parcial, se regirá por las Ordenanzas Municipales vigentes y las que en este capítulo quedan reglamentadas.

Se cumplirán las Normas establecidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y las regladas por O.M. de 29 de Febrero de 1.944 o las que les sustituyan.

**ORDENANZAS DE USO**

A efectos de los usos de que es susceptible la edificación, estas se clasificarán en tres grupos:

- Vivienda
- Industrial y Servicios
- Públicos

**USO VIVIENDA**

**Zona Semi - Industrial B.-** Se admitirá el uso de vivienda, restringido al ámbito que ocupa la Zona Semi - Industrial B.

19 ABR 1989

**Situación**

La situación de la vivienda queda limitada a la de las plantas superiores de los edificios.

En planta baja, se PROHIBE el uso de vivienda.

**Zona Semi - Industrial A.-** En la zona semi - industrial A, se PROHIBE EL USO DE VIVIENDA.

**USO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS**

**Zona Semi - Industrial A.**

En esta zona, los usos industriales quedan restringidos a los de categoría 1ª y 2ª, en situación D, E.

Las actividades e instalaciones complementarias quedan restringidas a los usos clasificados en 1ª, 2ª, 4ª y 5ª en situación D, E.

**Zona Semi - Industrial B.**

Los usos industriales en esta zona, quedan restringidos a los de categoría 1ª y 2ª, en situación B, C.

Las actividades e instalaciones complementarias quedan restringidas a los usos clasificados en 1ª, 2ª, 4ª y 5ª en situación B, C.

**USO PUBLICO** (De cesión pública)

La edificación de carácter público, que se refiere a continuación, queda restringida al ámbito previsto para tal efecto en el planeamiento.

19 ABR 1989

**Equipamiento Comercial**

Se admiten los usos clasificados en 1ª situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

**Equipamiento Social**

Se admiten los usos clasificados en 6ª y 8ª. Situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

**Equipamiento cultural**

Se admiten los usos clasificados en 7ª situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

**Equipamiento Deportivo**

Clasificación 4ª. Situación planta baja y planta piso. Se admite la vivienda anexa a las instalaciones.

**ORDENANZAS DE VOLUMEN**

**ZONA SEMI - INDUSTRIAL A Y B**

Tipo de Edificación	AISSADA
Superficie mínima solar	300 m <sup>2</sup>
Dimensiones mínimas solar	12/20 (Fachada/pon.)
Porcentaje mínimo áreas ajardinadas en solar	20%
Coefficiente edificabilidad neta máxima	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente aprovechamiento neta máximo	1,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima edificios	12 mts. (5 + 3 pl.)
Ocupación máxima solar	50%

Retranqueos de la Edificación:

- A vías y áreas públicas: 3 mts.
- A medianeras laterales: 3 mts.

19 ABR 1989







P.P. 49

A fondo solar. . . . . 6 mts.  
 Mínima separación entre edificios. . . . . 6 mts.

### EDIFICACION PUBLICA (Equipamiento comercial, social, cultural y deportivo)

Tipo de Edificación. . . . . AISLADA  
 Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas en solar 30 %  
 Coeficiente edificabilidad neta máxima . . . . . 2 m3/m2  
 Coeficiente aprovechamiento neto máximo . . . . . 0,666 m3/m2  
 Altura máxima edificios. . . . . 8 mts. (2 pl.)  
 Ocupación máxima solar . . . . . 50 %  
 Retranqueos de la edificación :

A vías y áreas públicas. . . . . 3 mts.  
 A medianeras laterales . . . . . 3 mts.  
 A fondo solar . . . . . 6 mts.  
 Mínima separación entre edificios. . . . . 6 mts.

### PARCELACION

La división del suelo edificable, se efectuará de acuerdo con la superficie y dimensiones mínimas establecidas. Se podrán agrupar parcelas para su edificación, manteniendo las condiciones de uso, volumen y ocupación, que les correspondan.

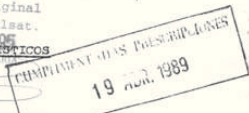
D.G.U.C. I.V.  
 És còpia de l'original depositat compulsat.  
 Data 11 MAY 1995

### DEFINICION DE LOS ELEMENTOS URBANISTICOS

#### ALINEACIONES

La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones según los casos.

Las alineaciones de vías, plazas y demás áreas públicas fija el límite entre los espacios públicos destinados



P.P. 50

a la red viaria o demás áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

### RETRANQUEO DE EDIFICACIONES

La separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado y no sean practicables.

Cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas se comprenderán entre éstas, las zonas libres u otras análogas, por su titularidad o destino, que no sean de propiedad privada.

### SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE

La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, determinará la superficie total edificada.

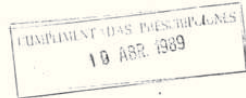
Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por la solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

Se admiten desniveles internos de 0,50 m. dentro de una misma planta y los tramos de escalera comprendidos entre alguno de los aludidos espacios se entenderán constitutivos de la correspondiente planta.



### D.G.U.C. I.V.

Es còpia de l'original depositat compulsat.  
 Data 11 MAY 1995



51...

Los cuerpos volados de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, formarán parte de la superficie edificada si se hallan limitados lateralmente por obra de fábrica o macizo continuo.

A los efectos de lo dispuesto en este Artículo se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior. A este respecto las terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes en la edificación pertenecientes al medio exterior de los cerramientos locales interiores y que forman parte de la composición de fachada se consideran como elementos constructivos de la misma.

La fachada de la edificación se conceptuará como frontal, anterior o principal si da frente a vías y otras zonas de dominio público, retranqueada de las mismas. Las fachadas de la edificación se conceptuará como posterior o lateral, si debidamente retranqueada, cuando menos tres metros, da frente a propiedades privadas colindantes del fondo o lado respectivo.

### SUPERFICIE EDIFICABLE

La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada de todas las plantas, incluso las enterradas, determina la superficie del solar ocupado por la edificación.

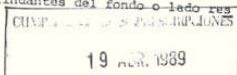
Todos los voladizos de la edificación, excepto los normales aleros o cornisas de las cubiertas, se contabilizarán como superficie de ocupación.

La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.



### D.G.U.C. I.V.

Es còpia de l'original depositat compulsat.  
 Data 11 MAY 1995



P.P. 52

### VOLUMEN EDIFICADO O EDIFICABLE

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados; y se incluyen los sótanos y semisótanos, buhardillas, mansardas, torres de remata, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos. Se exceptúan los sótanos o semisótanos, dedicados a garages colectivos.

### COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El cociente del volumen edificable por el área de la parcela o solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar.

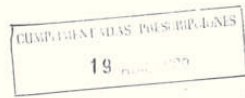
El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cúbicos por metro cuadrado (m3/m2).

### ALTURA EDIFICABLE

Por altura edificable se entenderá la dimensión vertical o desnivel comprendido entre la cota más baja del cerramiento exterior del edificio y la mayor cota de la coronación de cubiertas. Sobre dicha cota en general sólo podrán sobre elevarse las antenas de televisión o de radio y los conductos de humos y vahos. En estas Ordenanzas, queda limitada el número de plantas.

### D.G.U.C. I.V.

Es còpia de l'original depositat compulsat.  
 Data 11 MAY 1995





P. P. 53

### MANZANAS

El perímetro edificable de una manzana comprenderá una o varias parcelas y estará definido por las alineaciones de las vías y áreas públicas que la circunden.

### ORDENANZAS DE AMBIENTE Y ESTETICA

Las edificaciones propias de la zona semi-industrial, así como las del equipamiento cívico - social, deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición de fachadas y acabados de las mismas. Se recomien da una acertada modulación en sus elementos como medio de lograr una coherencia expresiva.

Las edificaciones lindantes o próximas a la carretera de Ibiza a San Antonio, deberán ofrecer una oportu na ambientación, de acuerdo con las indicaciones anteriormen te descritas. Esto se refiere tanto a edificaciones actuales como a las futuras.

Aparte su incidencia sanitaria, como condición queda prohibida la emisión de humos..

Se deberá cumplir en cuanto a la instalación de industrias y servicios, toda la normativa de la vigente lg islación.

D.G.U.C. i V.

Es copia de l'original

17 MAY 1995

El Arquitecto

Fdo. J. M. GARRIGA PONS

Ibiza, Junio de 1.979

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE BALEARES

13 JUL 1979

VISADO

ORDENANZAS DE EDIFICACION										ORDENANZAS DE USO																				
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

ORDENANZAS PLAN PARCIAL POLIGONO 32

D.G.U.C. i V.

Es copia de l'original

deputatament compulsat.

DATA 17 MAY 1995

DE LA FUNCIONARIARIA

EL COL·LEGI D'ARQUITECTES DE BALEARS

IBIZA

13 JUL 1979

VISADO

EMPLAZAMIENTO: DIVISION NOVA CAS ESCANDELL  
IBIZA (Balears)  
PROPIETARIO: D. JUAN GUASCH MASACHS

R. de Beascca V.  
J. Garriga Pons  
Arquitectos

ORDENANZAS REGULADORAS DEL USO DE LOS TERRENOS, EN CUANTO A DESTINO, CONDICIONES Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES.

Como ha sido ya justificado todo el recinto urbanizado se ha clasificado como zona CIUDAD-JARDIN, cuyas ordenanzas quedan reguladas con las siguientes normas:

ZONA CIUDAD-JARDIN :

Es copia de l'original  
deputatament compulsat.  
DATA 17 MAY 1995

CONDICIONES DE VOLUMEN

1.1.- Tipo de ordenación : Manzana con edificios aislados.  
1.2.- Alturas : La altura máxima permitida , absoluta, será de 11 metros correspondientes a planta baja y dos pisos.  
1.3.- Parcela mínima : 300 m2.  
1.4.- Ocupación máxima de la parcela 30%  
1.5.- Coeficiente de edificabilidad mínima de parcela 2 m3/m2  
1.6.- Fachada mínima de parcela 10 metros.  
1.7.- Alineaciones : La distancia mínima de los edificios a la alineación de la calle será de tres metros y a los demás lindes de la parcela de tres metros.  
1.8.- Distancia entre edificios : Seis metros.  
1.9.- Construcciones auxiliares : Las construcciones auxiliares de planta baja, destinadas a garages agrícolas y porteria, no podrán exceder en superficie , del 7% de la parcela, y no podrán invadir la faja de tres metros, inmediata a la alineación oficial de la calle, excepto en los casos - que por la topografía del solar - puedan quedar a nivel inferior del pavimento de la construcción principal.

CONDICIONES DE USO

2.1.- Uso de la vivienda : Vivienda unifamiliar.  
2.2.- Uso de industria : Completamente prohibido.  
2.3.- Uso de garages : Limitado a los garages particulares.







D.G.U.C. i.v.  
Es còpia de l'original  
degradament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

2.4.- Uso público : Prohibido.

Composiciones estéticas

3.1.- Composición : La composición estética será libre, para el objeto de conseguir un carácter más o menos uniforme en la zona, se recomienda una arquitectura moderna, sencilla y mediterránea con predominio de blancos.

ZONA DE VERDE PUBLICO

Se denomina zona de verde público la zona que comprende los espacios libres públicos con proporción grande de vegetación, destinadas a la creación de jardines, parques, arbolado, áreas forestales y otras similares, dedicadas al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o a la formación de pantallas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

Condiciones Generales de edificación

1.1.- Condiciones de edificación : En esta zona quedan prohibidas toda clase de edificaciones que puedan desvirtuar su carácter.

NORMAS GENERALES

1.- Queda prohibida la construcción de cercos de fábrica que limiten las parcelas a más de 30 cms., de altura sobre el nivel más alto pudiéndose completar las mismas con setos de 1,80 metros de altura máxima, pudiendo colocarse en su interior, invisibles, alambres sin puas, ó mallazos metálicos.

2.- Las puertas de acceso a las propiedades particulares desde la vía pública, tendrán, en el caso de construirse, una altura máxima de dos metros, permitiéndose la colocación de pilares laterales que sirvan exclusivamente de apoyo a sus permios ó bisagras.

3.- Las presentes normas, como cualquiera ordenanzas, no pueden ser modificadas ó cuantías aclaraciones sean necesarias, serán resueltas en consultas, por el Ayuntamiento de Ibiza. Las resoluciones adoptadas en dichas consultas se unirán sucesivamente a las presentes normas, a las que completarán, entendiéndose del mismo carácter obligatorio en cada caso, y en lo sucesivo, que estas Ordenanzas. Se redactan las presentes ordenanzas en la ciudad de Ibiza durante el mes de Mayo de mil novecientos setenta y tres.

7

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

GENERALIDADES

OBJETO

Establecer las Normas de Higiene que habrán de regir para las edificaciones enclavadas en las zonas del Plan objeto del presente estudio.

CORRESPONDENCIAS

Las presentes normas concuerdan con ligeras variantes de adaptación con la Orden de 29 de Febrero de 1944 sobre "Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas".

CONDICIONES GENERALES

CAPACIDAD MINIMA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

Toda la vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta las relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

INDEPENDENCIA DE HABITACIONES

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

VENTILACION

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería; no podrá servir esta de dormitorio, la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galerías y habitaciones será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- Saliente de 0,50 mts. por encima del tejado, 0,20 sobre pavimento de azotea.
- Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

D.G.U.C. i.v.  
Es còpia de l'original  
degradament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

CUMPLIMENTADAS PRES. IBI-BALES  
19 MAR 1989

12

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

PATIOS

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y retretes, serán siempre abiertos, sin cubrir a ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales sumidero y sifón aislador.

Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

DIMENSIONES MINIMAS DE HABITACIONES

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios de una cama: 6 m<sup>2</sup> de superficie y 15 m<sup>3</sup> de cubicación
- Dormitorios de dos camas: de 10 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m<sup>3</sup> de cubicación.
- Quarto de estar: 10 metros cuadrados.
- Cocina: 5 metros cuadrados.
- Retrete: 1,50 metros cuadrados.
- Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.
- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros
- Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aisladas del terreno natural, mediante una cámara de aire u otra capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

BUHARDILLAS

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas, no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquearse toda la superficie.

AISIAMIENTOS Y ESCALERAS

Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

D.G.U.C. i.v.  
Es còpia de l'original  
degradament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

CUMPLIMENTADAS PRES. IBI-BALES  
19 MAR 1989

13

CONDICIONES HIGIENICAS MINIMAS

- aislamiento del terreno natural, por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.
- Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable, adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera. Para las alturas de más de 14 metros medidos desde el nivel del arranque de la escalera, en los portales; será obligatorio el ascensor.

EVACUACIONES Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Las aguas negras y sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no sea de 100 metros, igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros, la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que bajen nunca de 200 para el total de la vivienda.

RETRETES

Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderán las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio correspondiente. Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que por no existir red de abastecimiento de aguas, la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

EDIFICIOS NO DESTINADOS A VIVIENDAS

Las edificaciones cuyo uso específico no sea vivienda cumplirán las condiciones mínimas que, según su uso prevén los reglamentos vigentes de espectáculos e industrias, o los debidamente justificados en defecto de reglamentos nacionales prevén los técnicos autores de los correspondientes proyectos.

D.G.U.C. i.v.  
Es còpia de l'original  
degradament compulsat.  
Data: 11 MAY 1995

CUMPLIMENTADAS PRES. IBI-BALES  
19 MAR 1989

14







ORDENANZAS GENERALES Y DE SEGURIDAD

CAPITULO I - LICENCIA DE OBRAS - PROCEDIMIENTO

Artículo 1.- Todas las obras que hayan de efectuarse en la citada zona sea por cuenta de persona física o jurídica, de derecho privado o público, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente legislación sobre urbanismo y a las normas que en lo sucesivo puede dictar el Ayuntamiento o la superioridad competente a través de sus distintos organismos.

Artículo 2.- No podrá, por tanto, darse principio a ninguna obra pública ni particular, bien sea de nueva planta, reparación, ampliación o reforma en esta zona, sin obtener el previo permiso del Ayuntamiento, en la forma que establecen estas ordenanzas.

Se exceptúan del permiso municipal:

a) Las obras que en un edificio existente no afecten a su aspecto exterior, estructura o cualquier elemento del cual, directa o indirectamente, dependa de su estabilidad.

b) Las de jardinería y arbolado. No obstante la antes señalada exención de licencia de obras, será indispensable la comunicación previa de estas obras al ayuntamiento, para su conocimiento y efectos pertinentes en cuanto a sanidad, higiene, vigilancia y demás que legalmente procedan.

Artículo 3.- Las licencias de obras se solicitarán conforme a los trámites que tengan establecidos a dicte el Ayuntamiento y a las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956

CAPITULO II - ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 4.- Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción dentro de la zona serán las indicadas en el Plan Parcial y definidas o modificadas en el correspondiente proyecto, previos los trámites reglamentarios de su aprobación por el Ayuntamiento y los Organismos competentes.

Artículo 5.- Toda construcción que, con arreglo a lo que se especifica en estas ordenanzas, se autorice a realizar junto a la alineación no podrá sobresalir de la misma ni del plano vertical que por ella viene definido.

CAPITULO III - CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.- Es libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como también su distribución interior y cuantos elementos lo integran pero, en todo caso, deberá realizarse una arquitectura ibicenca, que obliga inexcusablemente a que las cubiertas sean planas o baldosa de barro cocido, color claro natural del país, o pintadas de blanco y a que la carpintería exterior se realice en madera natural o pintada de blanco. Se admitirá únicamente muros de mampostería en caso de piedra procedente de la zona y paramentos exteriores blancos.

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original document compulsat.

CUMPLIMENTADAS PRES. I.P.B.A.E.S.

19 ABR 1989



15

ORDENANZAS GENERALES Y DE SEGURIDAD

Artículo 7.- Las futuras construcciones que se realicen dentro de los límites de la urbanización sólo podrán destinarse a viviendas, comercio, y el aparcamiento, de recreo, edificios para el culto, el artículo 79, y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

Artículo 8.- Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en el artículo 79, y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

Artículo 9.- La distancia mínima entre los ejes de las medianerías y la edificación será de tres metros.

Artículo 10.- Quedan excluidos de lo preceptuado en los artículos anteriores los garages particulares, los aljibes para recogida de aguas pluviales y las terrazas descubiertas.

Artículo 11.- La superficie edificada no excederá del 30 por 100 del área total del solar. Se entiende por superficie edificada la limitada por los muros exteriores que delimiten patios interiores y porches, terrazas, galerías, cuerpos voladizos o balcones que estén cubiertos por elementos análogos o cobertizos.

Esta superficie edificada se medirá según la proyección horizontal sobre el terreno del edificio, o cuerpos aislados, que integren la total edificación del solar.

Se exceptúa únicamente del conjunto de superficie edificada, los aljibes y las terrazas totalmente descubiertas o con pérgolas.

Artículo 12.- El volumen máximo admitido por el conjunto edificado, en una parcela es de dos metros cúbicos por metro cuadrado de dicho solar.

Los volúmenes admitidos para las restantes superficies son los siguientes:

Zonas comerciales ..... 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Se entiende por volumen edificado el limitado por muros o cristales cubiertas o soldados, con inclusión de los mimosos. Este volumen se medirá contando los espacios habitables o susceptibles de serlo, así como todas las dependencias anejas a los mismos. Se excluye de dicho volumen: a) Cisternas, aljibes, o depósitos de reserva de aguas pluviales o fcaleas. b) Porches, galerías o pérgolas, no cerradas por paramentos opacos o transparentes.

Artículo 13.- Las alturas tendrán las siguientes limitaciones: 11 metros correspondiente a planta baja y 2 metros-planta piso. Dichas alturas se contarán a partir del plano horizontal por la cota más alta del solar.

CAPITULO IV - CONDICIONES GENERALES

Artículo 14.- Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que su caso requiera, bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.

Official stamp and signature area with date 19 ABR 1989 and D.G.U.C. I.V. text.

ORDENANZAS GENERALES Y DE SEGURIDAD

Artículo 15.- Quedan terminantemente prohibidos los inclinadores de basuras individuales y las calderas de carbón.

CAPITULO V - CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 16.- Será vigilada la observancia y cumplimiento de las condiciones y normas impuestas en las dictadas Ordenes de la Fiscalía de la Vivienda y demás Organismos Oficiales competentes en la materia, en todo cuanto afecta al tipo de edificación que conforme a estas ordenanzas se autoriza en la Urbanización.

CAPITULO VI - EJECUCION DE LAS OBRAS

Artículo 17.- Toda obra debe de ejecutarse bajo la dirección técnica de la persona legalmente autorizada para ello.

Artículo 18.- Si durante el transcurso de las obras fuera necesario o conveniente introducir alguna modificación en el proyecto, se solicitará la autorización para ello conforme a los trámites señalados en el capítulo I.

Artículo 19.- Durante la ejecución de las obras, éstas se mantendrán en condiciones de seguridad, tanto pública como del personal que trabaje en las mismas, siendo responsables de ello la persona o personas que con arreglo a derecho viene determinadas.

Artículo 20.- Si para ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso expreso de la Sociedad Urbanizadora, sin cuyo requisito ésta puede obligar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho, y al preciso fuere, a la paralización de las obras.

Recabada dicha autorización, y ocupada la vía pública, en los extremos de la zona ocupada deberán mantenerse encendidos todas las noches unos faros rojos, siendo responsables de ello el constructor o Entidad constructora de las obras. En ningún caso la ocupación de la vía será completa ni tal que no permita el tránsito rodado por la misma.

Artículo 21.- Para garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en estas ordenanzas, tendrán entrada libre en las obras, además del personal que disponga el Ayuntamiento, la persona o personas en quienes delega la Sociedad Urbanizadora.

CAPITULO VII - CONCLUSION DE LAS OBRAS

Artículo 22.- Dentro de las setenta y dos horas inmediatas a la conclusión de las obras, se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apogios que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita en iguales condiciones que se hallaba antes del comienzo de las obras.

Artículo 23.- El constructor o Entidad constructora viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía pública que se hubiese deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras particulares realizadas por dicho constructor.

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original document compulsat.

CUMPLIMENTADAS PRES. I.P.B.A.E.S.

19 ABR 1989



16

ORDENANZAS GENERALES Y DE SEGURIDAD

Artículo 24.- Concluida la obra de acuerdo con lo legislado en la materia y conforme determine el Ayuntamiento o los Organismos oficiales competentes, se procederá a la tramitación de los documentos necesarios para ocupar y utilizar la edificación construida según proyecto aprobado.

Artículo 25.- Será obligación de los propietarios de edificios públicos y particulares el conservarlos en perfectas condiciones de seguridad y solidez mientras dura el uso de los mismos. Y siempre durante la total vida del edificio, garantizando la seguridad pública.

Artículo 26.- Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

Artículo 27.- En el caso de que el propietario de una edificación que en cualquier sentido amenace la seguridad pública, no proceda a la inmediata reparación de la misma, será apercibido por la Autoridad Municipal de tal obligación, fijándosele un plazo para la realización de la obra de consolidación. En caso de resistencia, la Autoridad designará las personas o Entidad que ha de llevar a cabo los trabajos necesarios corriendo todos los gastos y las costas a cuenta del propietario de la referida edificación.

Artículo 28.- Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la Urbanización, todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas.

D.G.U.C. I.V.

Es copia de l'original document compulsat.

11 MAY 1986

Official stamp and signature area with date 19 ABR 1989 and D.G.U.C. I.V. text.

18









http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/43/913020

.../...  
 desguerdó los exesos en el caso de que los hubiere por los medios naturales existentes.

Referente a las aguas negras procedentes de usos domésticos creemos en eficiente la construcción para casa y viviendas de un sistema de plomería y alcantarillado, en tanto se presente un esquema de red de saneamiento que deberá construirse y empalmarse al realizarse las redes Generales del Municipio en fase de estudio con estaciones de tratamiento y vertido al mar.

**ETAPAS PARA REALIZAR LA URBANIZACIÓN:**

Se prevee llevar a cabo la urbanización en el plazo mas breve posible, una vez aprobado por la superioridad el proyecto de urbanización, que será reducido a lo necesario en el presente momento de la Superioridad para las obras de saneamiento, en tanto se presente el proyecto de construcción de los edificios, como se natural, de la demanda particular de solares, y de las posibilidades económicas de sus futuros propietarios, previendo-se no obstante, en principio, un plazo total de tres años para el completo desarrollo del Plan.

Se redacta la presente memoria en la ciudad de Palma durante el mes de mayo de mil novecientos setenta y tres.

Octubre, 1973

EL PROPIETARIO. **LOS ARQUITECTOS.**

D.G.U.C. I.V.

En copia de 1 original  
 de número 11 MAY 1995  
 Data 11 MAY 1995  
 C. B. ILLIBRENTS I S. A.  
 ARQUITECTES I ENGINYERS  
 AV. DEL TENDALLET, 10  
 07000 PALMA DE MALLORCA  
 ILES BALEARS

CU PUNTA DE S PENES (PALMA)  
 19 0389

756469

756469

PLANO GENERAL DE URBANIZACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL (MAY 1973)

BOIB Nº 43

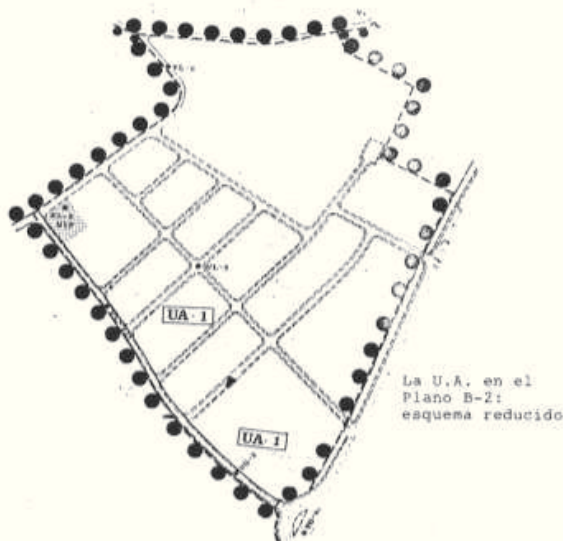
Parcel·la	Superficie	Propietari	Observacions
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

## ANEJO 2 A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Fichas de Unidades de actuación en suelo Urbano y de los Sectores en Suelo Urbanizable Programado

### A. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACION Nº 1



PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1991-1992  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (privada para la gestión)  
FIGURA DEL PLANEAMIENTO: No es precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensacion  
SUPERFICIE DE LA U.A. i 114.932 m2.

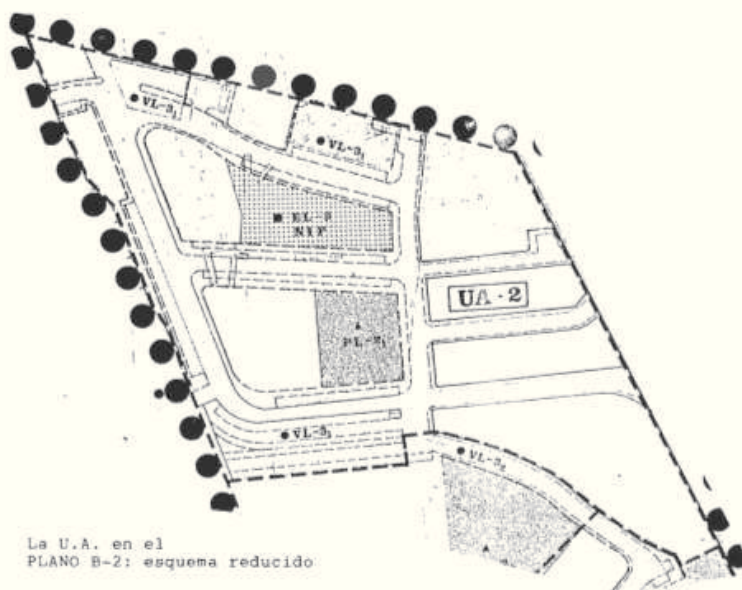
SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VI - 2 . . . . .	14.034 m2
- VI - 31, . . . . .	2.660 m2
- EL - 2 . . . . .	1.020 m2





UNIDAD DE ACTUACION Nº 2



La U.A. en el  
PLANO B-2: esquema reducido

PREVISION DEL PROGRAMA: II Cuatrienio; Años 1993-1994  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (pública para la gestión)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: No es precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 69.164 m<sup>2</sup>

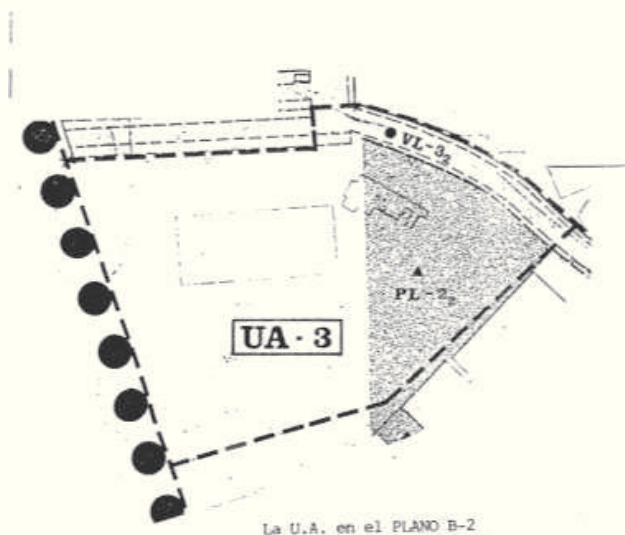
SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 3 <sub>1</sub> . . . . .	30.140 m <sup>2</sup>
- EL - 3 . . . . .	3.500 m <sup>2</sup>
- PL - 2 <sub>1</sub> . . . . .	3.000 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 3

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1988  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (privada para la gestión)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: No es precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A. 23.200 m<sup>2</sup>

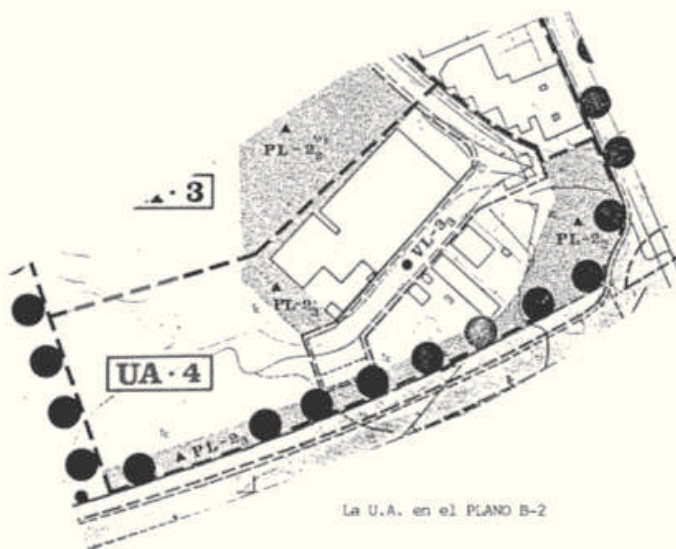


SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 3 <sub>2</sub> . . . . .	1.958 m <sup>2</sup>
- PL - 2 <sub>2</sub> . . . . .	5.300 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 4



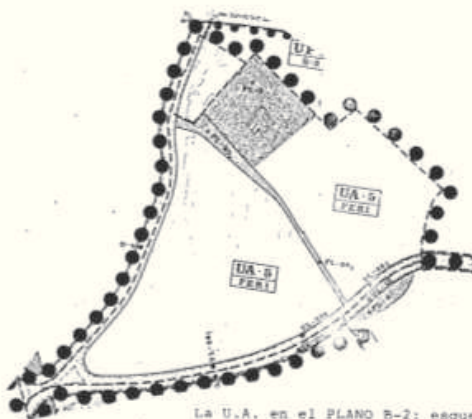
PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1989-1990  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (Privada)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: No es precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 25.520 m<sup>2</sup>

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 3 <sub>3</sub> . . . . .	3.397 m <sup>2</sup>
- PL - 2 <sub>3</sub> (800+5.000)	5.800 m <sup>2</sup> .



UNIDAD DE ACTUACION Nº 5



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1988  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 78.551 m<sup>2</sup>

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Objetivos

Ordenar el área industrial de G.E.S.A. tanto en lo relativo a las instalaciones existentes como a las de su futura ampliación.  
Definir el ámbito de los espacios libres de protección de la Torrentera PL-23<sub>1</sub> y Zona Verde Pública PL-5.  
Definir el trazado viario, alineaciones y rasantes, de los elementos del sistema general de comunicaciones VG-9, VG-10<sub>1</sub>, VG-10<sub>2</sub> y VG-10<sub>3</sub>, así como del de carácter local que se cree.  
Desarrollar la ordenación de volúmenes del área correspondiente a la futura ampliación de las instalaciones de G.E.S.A.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 5

- Usos y niveles de intensidad

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la Zona nº 11.  
El coeficiente global de aprovechamiento sobre el área industrial, con exclusión, por tanto, de los elementos pertenecientes al sistema general de comunicaciones, será como máximo de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

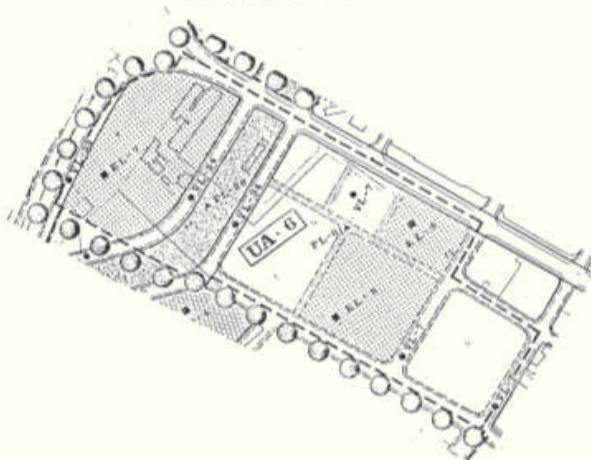
- UL - 32 <sub>1</sub> . . . . .	5.953 m <sup>2</sup>
- PL - 5 . . . . .	7.723 m <sup>2</sup>
- PL - 23 <sub>1</sub> . . . . .	2.284 m <sup>2</sup>





UNIDAD DE ACTUACION Nº 6

La U.A. en el PLANO B-2 : maqueta reducida



PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio Años 1988-1989  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 43.600 m<sup>2</sup>  
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las Zonas previstas en el plano B-1.

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

En la Unidad de Actuación nº 6 la Ordenación de volúmenes a desarrollar sobre las manzanas edificables no superará para cada una de ellas el aprovechamiento asignado en el antiguo Plan Especial del Polígono nº 4 de acuerdo con lo previsto en la documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento para las manzanas respectivamente equivalentes A, B y C, que se incorpora al presente Plan General en el Anexo que acompaña a estas Normas Urbanísticas.

El aprovechamiento asignado a dichas manzanas era el siguiente:

A	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
B	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
C	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

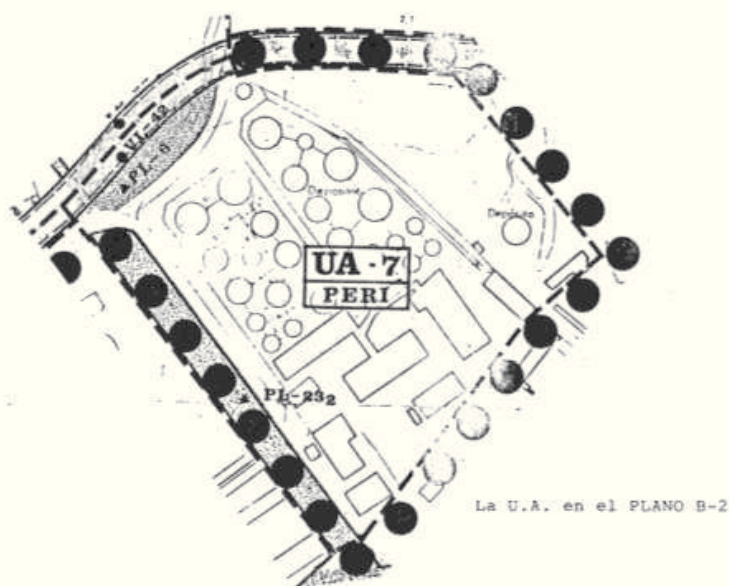
UNIDAD DE ACTUACION Nº 6

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 7 . . . . .	3.751 m <sup>2</sup>
- VL - 33 . . . . .	540 m <sup>2</sup>
- VL - 34 . . . . .	3.252 m <sup>2</sup>
- PL - 6 <sub>1</sub> . . . . .	1.460 m <sup>2</sup>
- PL - 24 . . . . .	3.484 m <sup>2</sup>
- EL - 7 . . . . .	8.640 m <sup>2</sup>
- EL - 8 . . . . .	5.324 m <sup>2</sup>
- EL - 9 . . . . .	2.080 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 7



PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1998-1999
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Reforma Interior
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	31.040 m <sup>2</sup>

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Objetivos

Ordenar el área industrial de C.A.M.P.S.A. en lo relativo a las instalaciones existentes y terrenos adyacentes.

Definir el ámbito de los espacios libres de protección de la Torrentera PL-23, y Zona Verde Pública PL-6, incrementando este último con nuevas Zonas Verdes Públicas hasta llegar en conjunto como mínimo a un 10% de la superficie bruta de la Unidad de Actuación.





## UNIDAD DE ACTUACIONN 9 7

Completar el trazado viario, alineaciones y rasantes, del viario local interior que se considera necesario.

Definir la ordenación de volúmenes del conjunto del área edificable del P.E.R.I. recogiendo lo existente y completándolo con las posibles nuevas edificaciones.

### Usos y niveles de intensidad

El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la Zona nº 11.

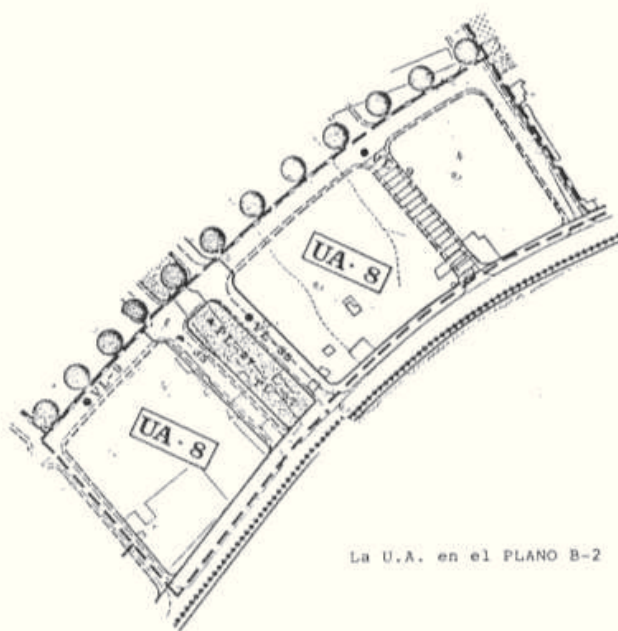
El coeficiente global de aprovechamiento sobre la Unidad de Actuación con exclusión por tanto de los elementos pertenecientes al sistema general de comunicaciones será como máximo de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 42 . . . . .	945 m <sup>2</sup>
- PL - 6 . . . . .	980 m <sup>2</sup>
- PL - 23 <sub>2</sub> . . . . .	2.880 m <sup>2</sup> .



UNIDAD DE ACTUACION Nº 8



La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1989-1990
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.	35.346 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.N.U.U. DE APLICACION:	Las de las Zonas previstas en el plano B-1.

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 9 . . . . .	6.078 m <sup>2</sup>
- VL - 35 . . . . .	3.514 m <sup>2</sup>
- PL - 24 . . . . .	1.930 m <sup>2</sup>





UNIDAD DE ACTUACION Nº 9



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1990-1991  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Reforma Interior  
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 145.400 m<sup>2</sup>

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Objetivo  
Ordenar el área industrial del antiguo Polígono nº 14 "Puig den Valls" que hoy día presenta un elevado grado de consolidación - de la edificación con carencia casi absoluta de ordenación.  
  
Definir el ámbito de la zona verde pública -parque lineal de borde- PL-7, incrementándola con nuevas zonas verdes públicas hasta llegar en conjunto como mínimo a un 10% de la superficie bruta - de la Unidad de Actuación.





## UNIDAD DE ACTUACION Nº 9

Definir la dotación EL-11<sub>1</sub>, destinada a servicios urbanos previendo suelo para un área de equipamiento social al servicio del conjunto de la Unidad de Actuación.

Completar el trazado viario, alineaciones y rasantes, del via rio local interior que se considere necesario, del cual formará parte la vía VL-11.

Definir la ordenación de volúmenes para toda la Unidad de Actuación.

### - Usos y niveles de intensidad

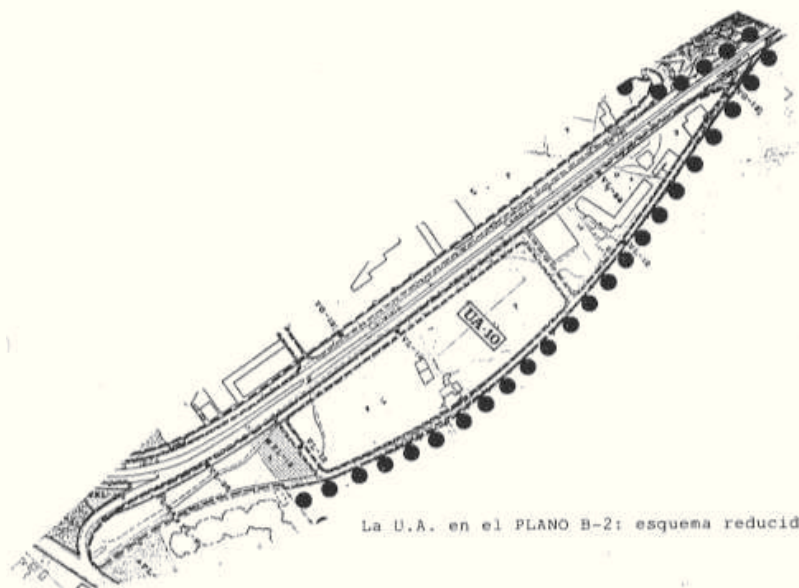
El uso será el industrial conforme a lo previsto en la normativa de la zona nº 11. El coeficiente global de aprovechamiento sobre la Unidad de Actuación será como máximo de 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 11 . . . . .	3.960 m <sup>2</sup>
- PL - 7 . . . . .	8.656 m <sup>2</sup>
- EL - 11 <sub>1</sub> . . . . .	540 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 10



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1990-1992  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 48.394 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las Zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 12 . . . . .	7.136 m <sup>2</sup>
- VL - . . . . .	1.725 m <sup>2</sup>
- VL - 36 . . . . .	850 m <sup>2</sup>
- PL - B <sub>1</sub> . . . . .	60 m <sup>2</sup>
- EL - 12 . . . . .	1.590 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 11

La U.A. en el PLANO B-2  
esquema reducido.

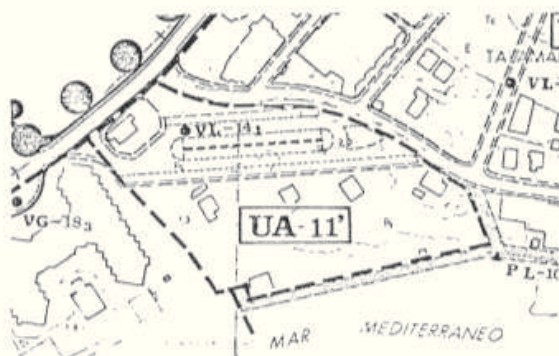


PREVISIONES DEL PROGRAMA: II Cuatrienio: Años 1992 - 1993  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (pública para la gestión)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: No se precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 79.600 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA: - VL - 14 ..... 9.698 m<sup>2</sup>  
- PL - 10 ..... 4.590 m<sup>2</sup>





UNIDAD DE ACTUACION Nº 11'



La U.A. en el PLANO B-2

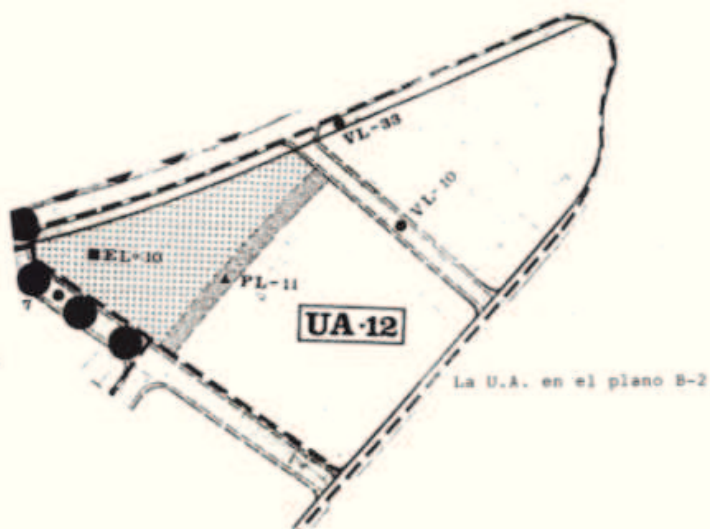
PREVISIONES DEL PROGRAMA:	II Cuatrienio; Años 1991-1992
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	- - - - (privada para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No se precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	11.280 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

VL - 14 . . . . .	4.194 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------



UNIDAD DE ACTUACION nº 12



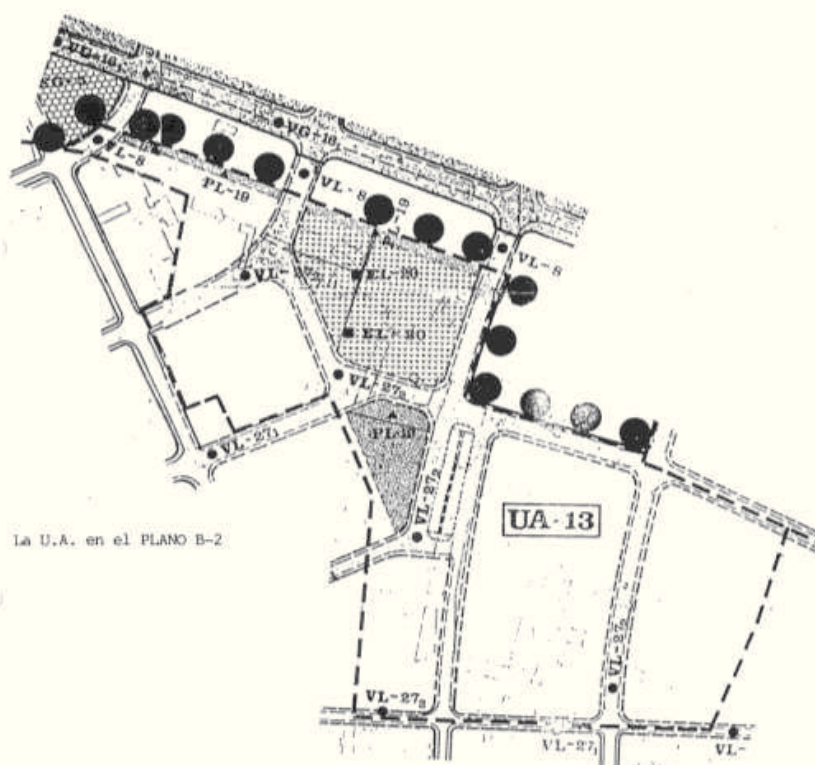
PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio: Años 1991-1992  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 27.498 m2  
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,65 m2/m2  
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las Zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 10 . . . . .	1.100 m2
- VL - 33 . . . . .	1.350 m2
- PL - 11 . . . . .	848 m2
- EL - 10 . . . . .	4.313 m2.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 13



La U.A. en el PLANO B-2

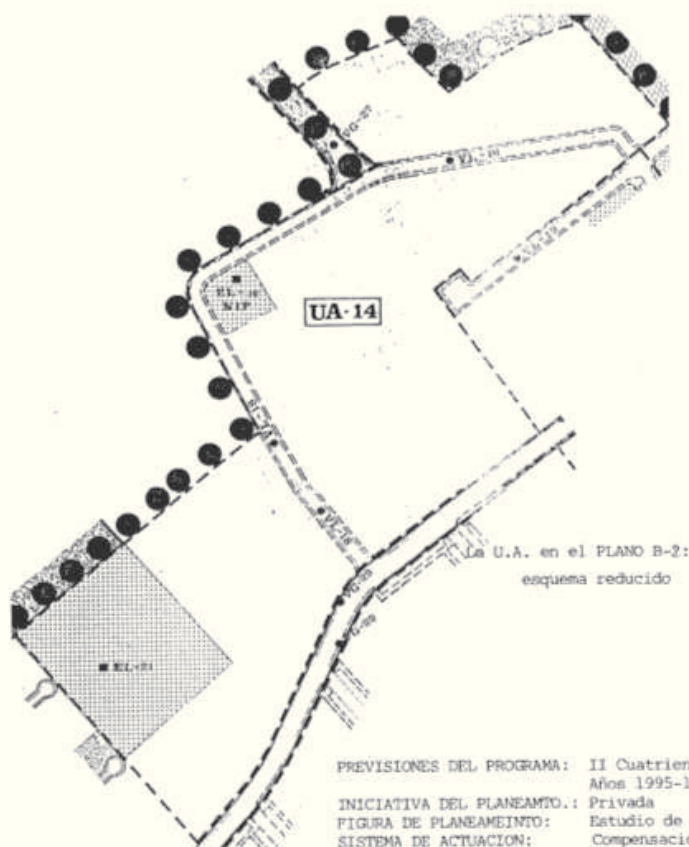
PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1989-1990  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (Privada para la gestión)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: No se precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 44.265 m2

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 27 <sub>2</sub> . . . . .	10.870 m2
- PL - 19 . . . . .	1.996 m2
- PL - 20 . . . . .	4.726 m2



UNIDAD DE ACTUACION Nº 14



PREVISIONES DEL PROGRAMA: II Cuatrienio ;  
Años 1995-1996  
INICIATIVA DEL PLANEAMTO.: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 81.140 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las Zonas previs-  
tas en el plano B-1

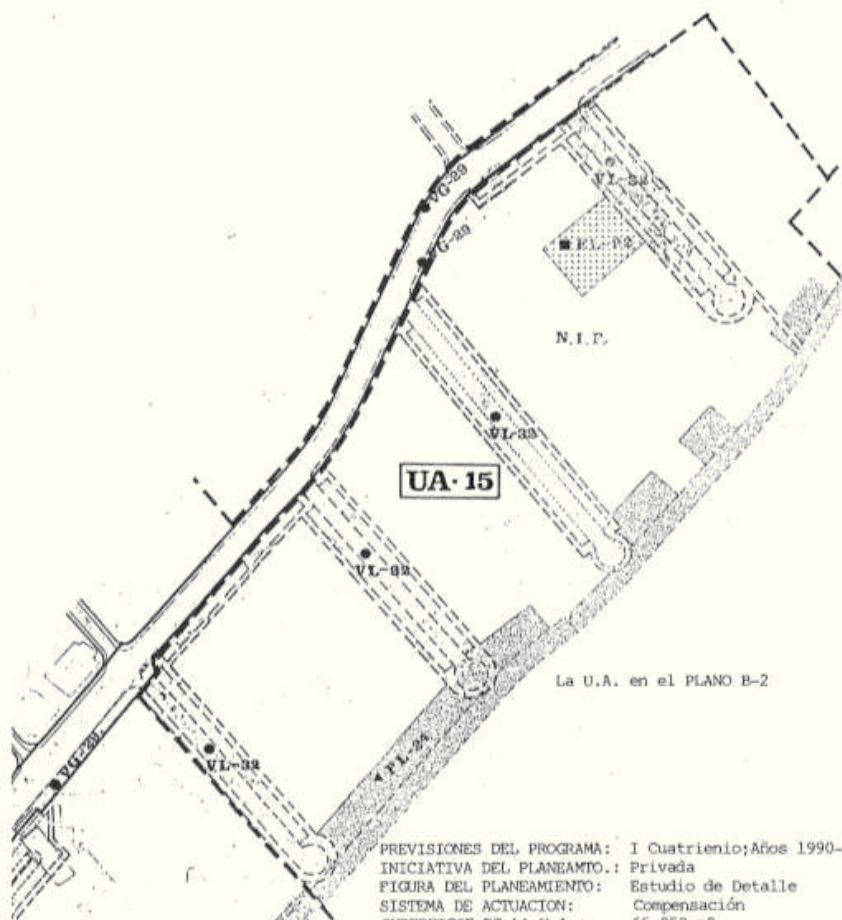
SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 18 . . . . .	5.300 m <sup>2</sup>
- EL - 16 . . . . .	1.290 m <sup>2</sup>
- EL - 21 . . . . .	9.579 m <sup>2</sup>





UNIDAD DE ACTUACION Nº 15



La U.A. en el PLANO B-2

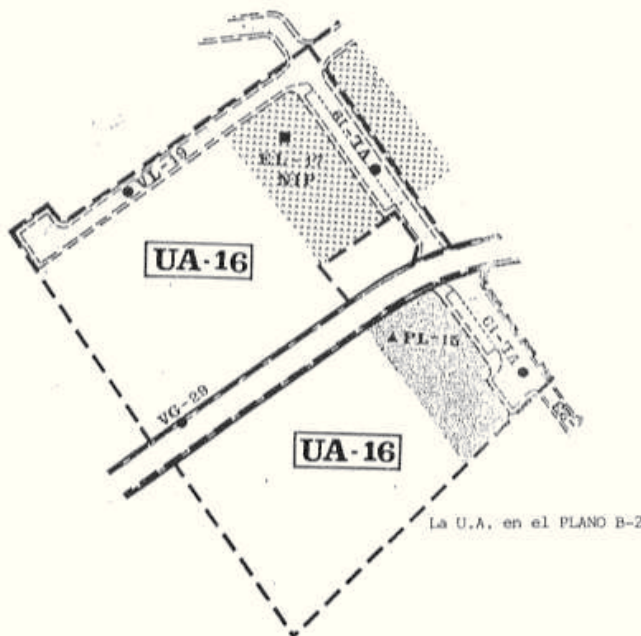
PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1990-91  
INICIATIVA DEL PLANEAMTO.: Privada  
FIGURA DEL PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 65.952 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD BRUTA 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 32 . . . . .	13.898 m <sup>2</sup>
- PL - 24 . . . . .	6.790 m <sup>2</sup>
- EL - 22 . . . . .	1.200 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 16

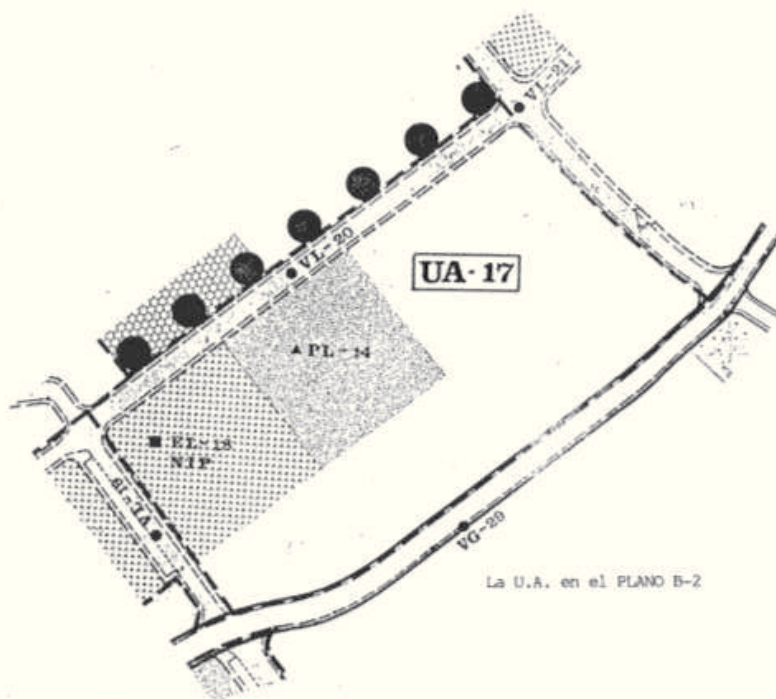


PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO:	I Cuatrienio; Años 1988-1989
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	28.844 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.N. U.U. DE APLICACION	Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA	
- VL - 19 . . . .	4.626 m <sup>2</sup>
- PL - 15 . . . .	2.304 m <sup>2</sup>
- EL - 17 . . . .	2.592 m <sup>2</sup>



UNIDAD DE ACTUACION Nº 17



PREVISIONES DEL PROGRAMA:  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:  
FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
SISTEMA DE ACTUACION:  
SUPERFICIE DE LA U.A.:  
EDIFICABILIDAD BRUTA:  
N.N. U.U. DE APLICACION:

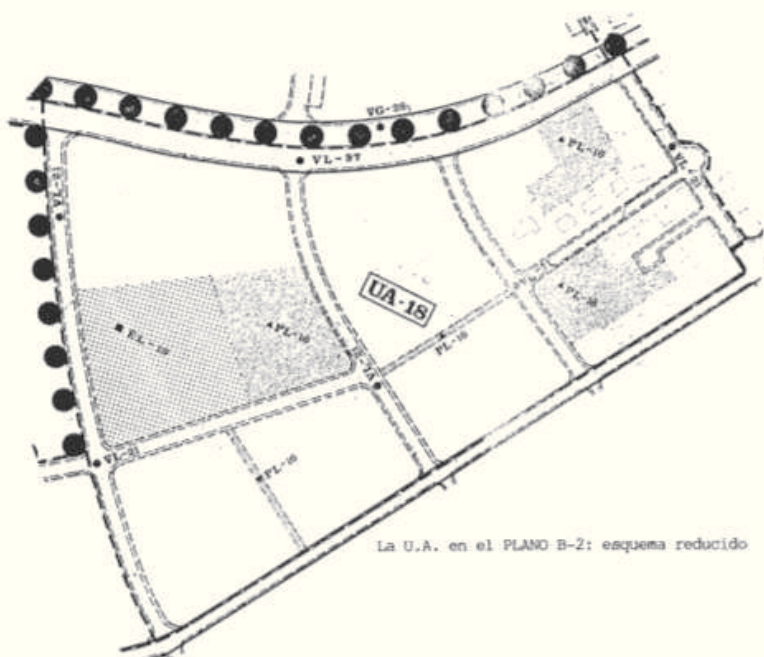
I Cuatrienio; Años 1989-1990  
Privada  
Estudio de Detalle  
Compensación  
32.136 m<sup>2</sup>  
0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 20 . . . . .	2.808 m <sup>2</sup>
- PL - 14 . . . . .	5.040 m <sup>2</sup>
- EL - 18 . . . . .	5.035 m <sup>2</sup>



### UNIDAD DE ACTUACION Nº 18



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1989-1990  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 101.450 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
N.N.U.U. DE APLICACION: Las de las zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA	
- VL - 21 . . . . .	13.710 m <sup>2</sup>
- VL - 37 . . . . .	6.000 m <sup>2</sup>
- PL - 16 . . . . .	9.830 m <sup>2</sup>
- EL - 19 . . . . .	9.058 m <sup>2</sup>





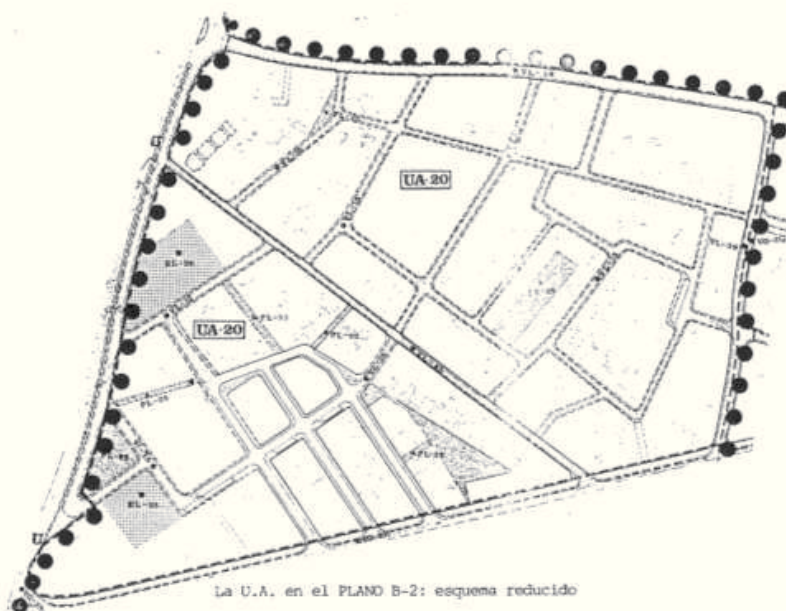
UNIDAD DE ACTUACION Nº 19



PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio: Años 1989,1990,1991
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	--- (Pública para la gestión)
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	No se precisa
SISTEMA DE ACTUACION:	Expropiación
SUPERFICIE DE LA U.A.:	8.652 m2



### UNIDAD DE ACTUACION Nº 20



La U.A. en el PLANO B-2: esquema reducido

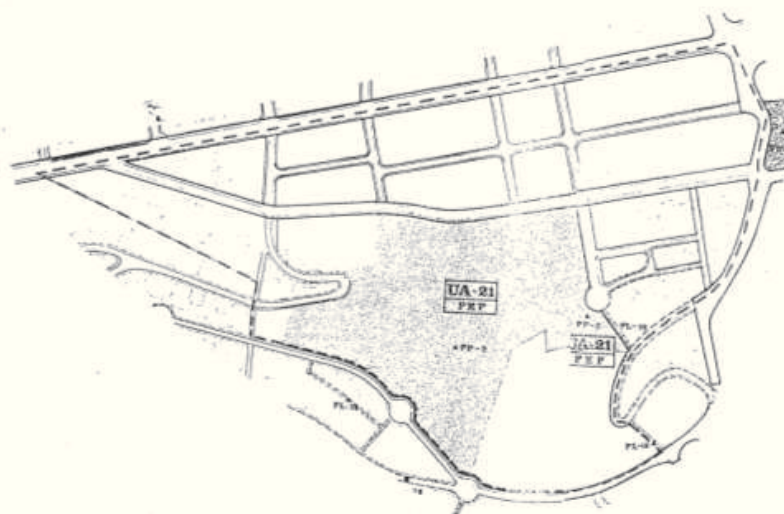
PREVISIONES DEL PROGRAMA: I Cuatrienio; Años 1989,1990,1991,1992  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: --- (Pública para la gestión)  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: No se precisa  
SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación para VL-15,VL-38,VL-39,VL-40  
Expropiación para PL-25, EL-25, EL-26  
SUPERFICIE DE LA U.A.: 254.600 m2

#### SUPERFICIES DE LAS AREAS A EXPROPIAR

- PL - 25 . . . . .	8.658 m2
- EL - 25 . . . . .	2.915 m2
- EL - 26 . . . . .	4.855 m2



UNIDAD DE ACTUACION Nº 21



La U.A. en el PLANO B-2 : esquema reducido

PREVISIONES DE PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1988,1989,1990,1991
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Protección y Conservación
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
AMBITO DE LA U.A.:	El previsto en el plano B-2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO: Las previstas en el apartado 6 del artículo 7.2.3. de las Normas Urbanísticas.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 22



La U.A. en el PLANO B-2: Esquema reducido

PREVISIONES DE PROGRAMA:	I Cuatrienio; Años 1991-1992
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Protección y Conservación
SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación
AMBITO DE LA U.A.:	El previsto en el plano B-2
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:	Las previstas en el apartado 6 del artº 7.2.3. de las Normas Urbanísticas.





UNIDAD DE ACTUACION Nº 23

La U.A. en el PLANO B-2  
esquema reducido



PREVISIONES DEL PROGRAMA:

II CUatrienio; Años 1994, 1995, 1996

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

Pública

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

Plan Especial de Protección y Conservación

SISTEMA DE ACTUACION:

— (Suelo del ámbito de actuación ya público)

AMBITO DE LA U.A.:

El previsto en el plano B-2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

Las previstas en el apartado 6 del artº  
7.2.3. de las Normas Urbanísticas



UNIDAD DE ACTUACION Nº 24



La U.A. en el PLANO B-2

PREVISIONES DEL PROGRAMA:	I Cuatrienio: Años 1989-1990
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DE LA U.A.	21.203 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.N.U.U. DE APLICACION	Las de las Zonas previstas en el plano B-1

SUPERFICIES DE CESION OBLIGATORIA

- VL - 41 . . . . .	2.580 m <sup>2</sup>
- PL - 21 . . . . .	3.360 m <sup>2</sup>

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

En la Unidad de Actuación nº 24 la edificación que se defina en el correspondiente Estudio de Detalle no deberá sobrepasar la cota de coronación del montículo y su arquitectura habrá de adaptarse a la topografía del terreno, lo que deberá demostrarse en aquél. Dicho Estudio de Detalle será objeto además de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.



UNIDAD DE ACTUACION Nº 25



PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio, Años 1990-91-92  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Pública  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Especial de Ordenación de la Zona de servicios del Puerto  
AMBITO DE LA ACTUACION: El previsto en el plano B-2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO  
1 previstas en el apartado 7 del artº 7.2.3 de las Normas Urbanísticas

La U.A. en el Plano B-2 : esquema reducido









2

- Uso global excluyente..... Residencial  
Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona II del Suelo Urbano

- Usos compatibles..... Los Restantes

- Altura máxima de la edificación sobre rasante 3 Plantas

- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general

DETERMINACIONES PARA LA CELESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,390 U.A./M2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A./M2

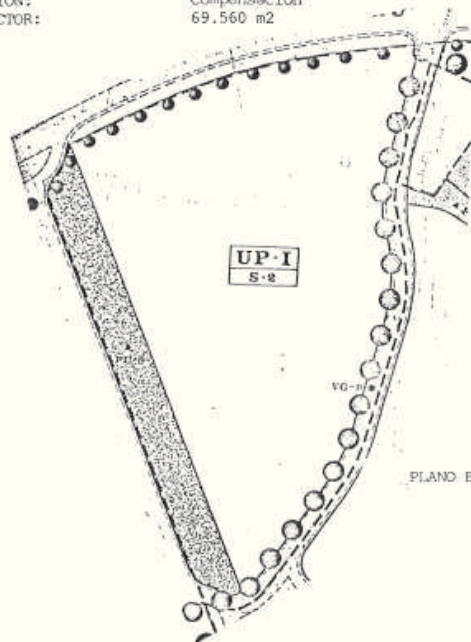


3

SECTOR S-2

PREVISIONES DE PROGRAMA:  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:  
FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
SISTEMA DE ACTUACION:  
SUPERFICIE DEL SECTOR:

I Cuatrienio; Años 1989-1990  
Privada  
Plan Parcial  
Compensación  
69.560 m<sup>2</sup>



PLANO B-2: esquema reducido

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global industrial.....	55.460 m <sup>2</sup>
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario VG-9.....	4.600 m <sup>2</sup>
. Sistema general parque urbano PU-3....	9.500 m <sup>2</sup>
Total	69.560 m <sup>2</sup>
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.....	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 55.460 m <sup>2</sup> .....	36.049 m <sup>2</sup>





4.

- Tipología de la edificación  
Edificación aislada industrial M<sub>5</sub>
- Uso global excluyente..... Residencial  
Solo será compatible en la cuantía en que  
se permite en las condiciones particulares  
de la Zona II del Suelo Urbano
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración  
previa de las mismas antes de su vertido a la red general.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

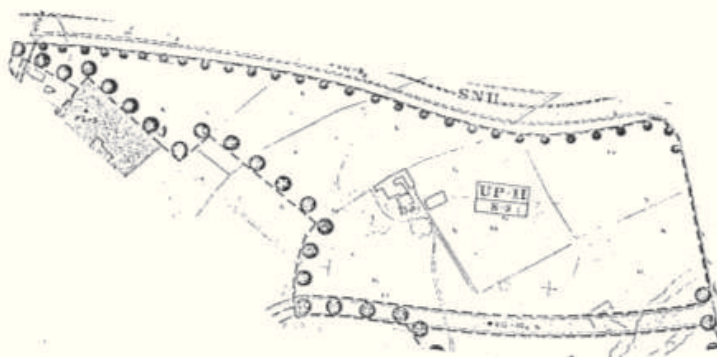
- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,403 U.A./M<sup>2</sup>  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sis-  
temas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable  
Programado del Cuatrienio correspondiente -  
incluidos los sistemas generales pertene-  
cientes al mismo..... 0,410 U.A./M<sup>2</sup>



SECTOR 5-3

5

PREVISIONES DE PROGRAMA: II Cuatrienio: Años 1994-1995  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 84.140 m<sup>2</sup>



PLANO B-2: esquema reducido

#### DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global industrial	81.740 m <sup>2</sup> .
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema General Viario VG-17 <sub>2</sub>	2400 m <sup>2</sup> .
Total	84.140 m <sup>2</sup> .
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
- Aprovechamiento lucrativo máximo	
0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 81.740 m <sup>2</sup> .	53.131 m <sup>2</sup> .
- Tipología de la edificación	
Edificación aislada industrial M <sub>5</sub>	







6

- Uso global excluyente..... Residencial  
Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona II del Suelo Urbano
- Usos compatibles..... Los Restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

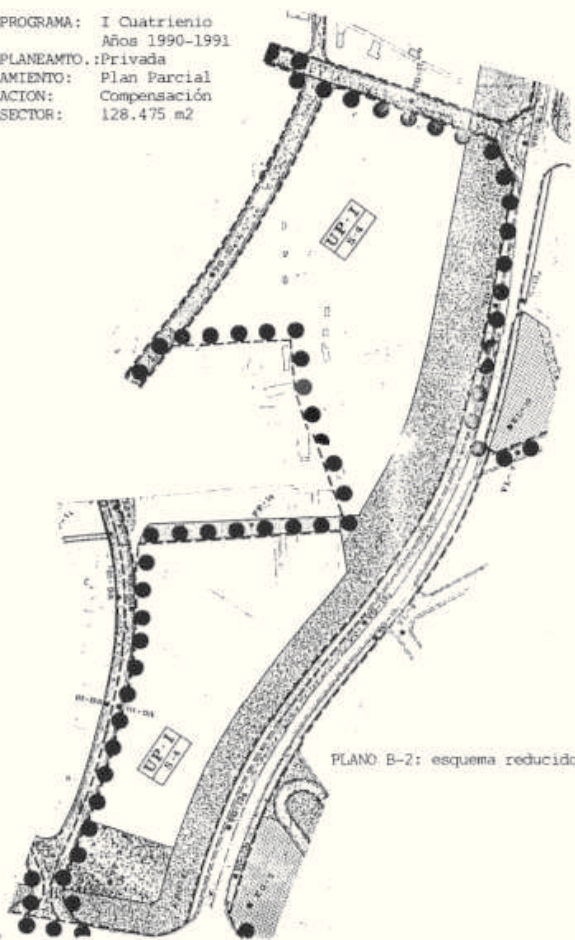
- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,364 U.A./M2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-7; VP-1 y 67,18% del EG-2.



SECTOR S-4

7

PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio  
Años 1990-1991  
INICIATIVA DEL PLANEAMTO.: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 128.475 m<sup>2</sup>





8

### DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global industrial..... 87.940 m2
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento
  - . Sistema general viario-aparcamiento VP-2 5.395 m2
  - . Sistema general Parque Urbano PU-4..... 35.140 m2
- Total 128.475 m2
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales..... 0,65 m2/m2
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,65 m2/m2 x 87.940 m2..... 57.161 m2
- Tipología de la edificación  
Edificación aislada industrial M<sub>5</sub>
- Uso global excluyente..... Residencial  
Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la Zona II del Suelo Urbano
- Usos compatibles..... Los Restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general

### DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,416 U.A./M2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,41 U.A./M2



SECTOR S-5



PLANO B-2: esquema reducido

PREVISIONES DE PROGRAMA:  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:  
FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
SISTEMA DE ACTUACION:  
SUPERFICIE DEL SECTOR:

I Cuatrienio: Años 1989-1990  
Privada  
Plan Parcial  
Compensación  
140.040 m<sup>2</sup>.







DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO		10
- Uso global residencial en edificación intensiva.....	115.580 m2	
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento		
. Sistema general viario VG-14 <sub>2</sub> .....	1.260 m2	
. Sistema general parque urbano PU-8....	11.560 m2	
. Sistema general parque urbano PU-5 <sub>1</sub> ....	2.620 m2	
. Sistema general equipamientos EG-4....	2.600 m2	
. Sistema general equipamiento EG-6.....	6.420 m2	
	<hr/>	
	Total	140.040 m2
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.....	1,00 m2/m2	
- Aprovechamiento lucrativo máximo 1,00 m2/m2 x 115.580 m2.....	115.580 m2	
- Densidad bruta máxima .....	62 viv/Ha	
- Tipología de la edificación Manzana cerrada o semicerrada M <sub>2</sub> Y Manzana de edificación abierta M <sub>3</sub> (Edificación intensiva)		
- Uso global excluyente.....	Industrial	
- Usos compatibles.....	Los Restantes	
- Altura máxima de la edificación sobre rasante	6 Plantas	
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general.		
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION		
- Aprovechamiento Medio del Sector.....	0,850 U.A./M2	
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		





21

- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-6;VG-7;PU-2;VG-9; PU-3;VP-2; PU-4; VG-14<sub>2</sub>; PU-8;PU-5<sub>1</sub>;EG-4;EG-5; 87,30% del VG-35; VG-4<sub>2</sub>; VG-5<sub>2</sub>; 63,10% del VG-10<sub>21</sub>; VG-11; VG-12; VG-10<sub>4</sub>; y 23,57% del VG-18<sub>2</sub>.







- Densidad bruta máxima . . . . . 13  
31 viv/Ha
- Tipología de la edificación  
Manzana cerrada o semicerrada M<sub>2</sub> y Manzana  
de edificación abierta M<sub>3</sub> (Edificación se-  
mi intensiva)
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración  
previa de las mismas antes de su vertido a la red general

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,585 U.A./M2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sig-  
temas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable  
Programado del cuatrienio correspondiente -  
incluidos los sistemas generales pertene- -  
cientes al mismo..... 0,410 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector,  
se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados  
del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de -  
los siguientes sistemas generales: VG-15; VG-16; PU-6;  
PU-7; 12,70% del VG-35 y EG-5.



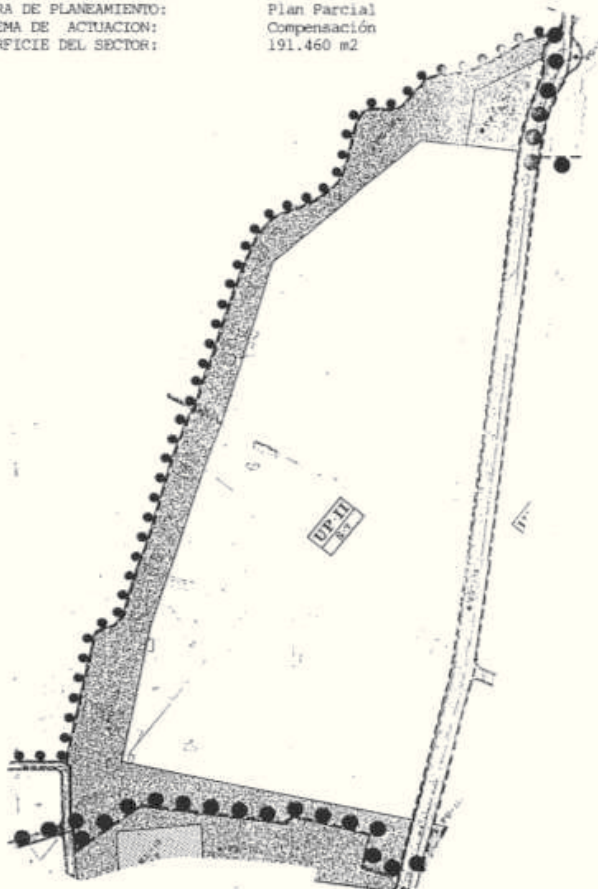




SECTOR S-7

PREVISIONES DE PROGRAMA:  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:  
FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
SISTEMA DE ACTUACION:  
SUPERFICIE DEL SECTOR:

II Cuatrienio; Años 1992-1993  
Privada  
Plan Parcial  
Compensación  
191.460 m<sup>2</sup>



PLANO B-2: esquema reducido





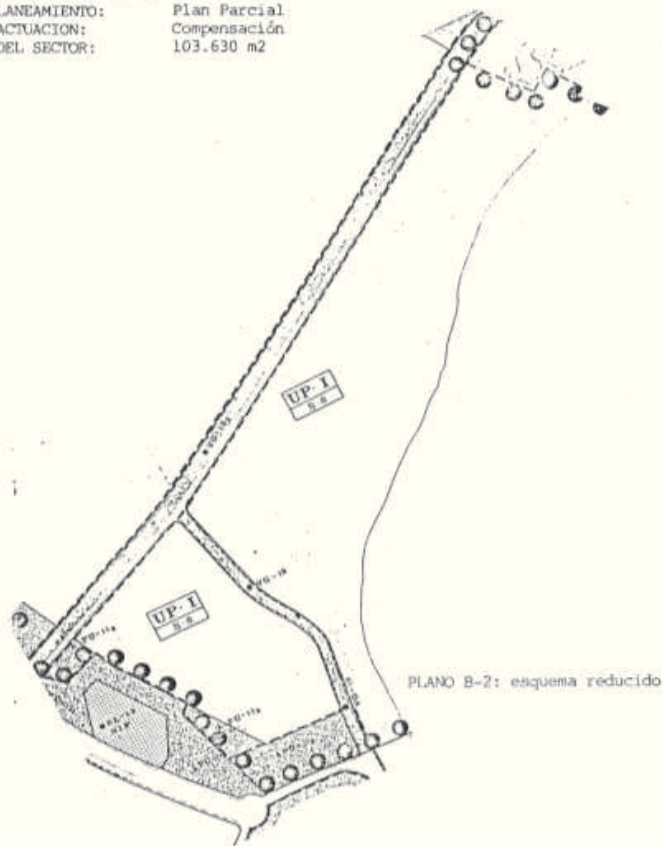
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO		15
- Uso global turístico-residencial en edificación semi-intensiva	146.880 m <sup>2</sup> .	
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento		
. Sistema general viario-aparcamiento VP-3	3.800 m <sup>2</sup> .	
. Sistema general parque urbano PU-10 <sub>2</sub>	40.780 m <sup>2</sup> .	
<b>Total</b>	<b>191.460 m<sup>2</sup>.</b>	
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 146.880 m <sup>2</sup>	88.128 m <sup>2</sup> .	
+ Densidad bruta máxima .....	50 Viv/Ha.	
- Tipología de la edificación Manzana de edificación abierta M <sub>3</sub>		
- Uso global excluyente.....	Industrial	
- Usos compatibles.....	Los restantes	
- Altura máxima de la edificación sobre rasante	4 Plantas	
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general.		
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION		
- Aprovechamiento Medio del Sector.....	0,51 U.A./M <sup>2</sup>	
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales		
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo.....	0,312 U.A./M <sup>2</sup>	
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VP-3; PU-10 <sub>2</sub> ; PP-5; VG-34 <sub>2</sub> ; y el 13,91% del PU-1		



SECTOR S-B

16

PREVISIONES DE PROGRAMA: I Cuatrienio: Años 1991-1992  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: Privada  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial  
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 103.630 m2



DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global turfstico-residencial en edificación semi-intensiva.....	92.160 m2
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general viario VG-19.....	3.080 m2
. Sistema general parque urbano PU-11 <sub>2</sub> ..	8.390 m2
Total	103.630 m2





- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales..... 0,60 m2/m2
- Aprovechamiento global lucrativo  
0,60 m2/m2 x 92.160 m2..... 55.296 m2
- Densidad bruta máxima ..... 55 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación  
Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub>
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,486 U.A./M2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,410 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: VG-19; PU-11<sub>2</sub>; y 76,43% del VG-18<sub>2</sub>.

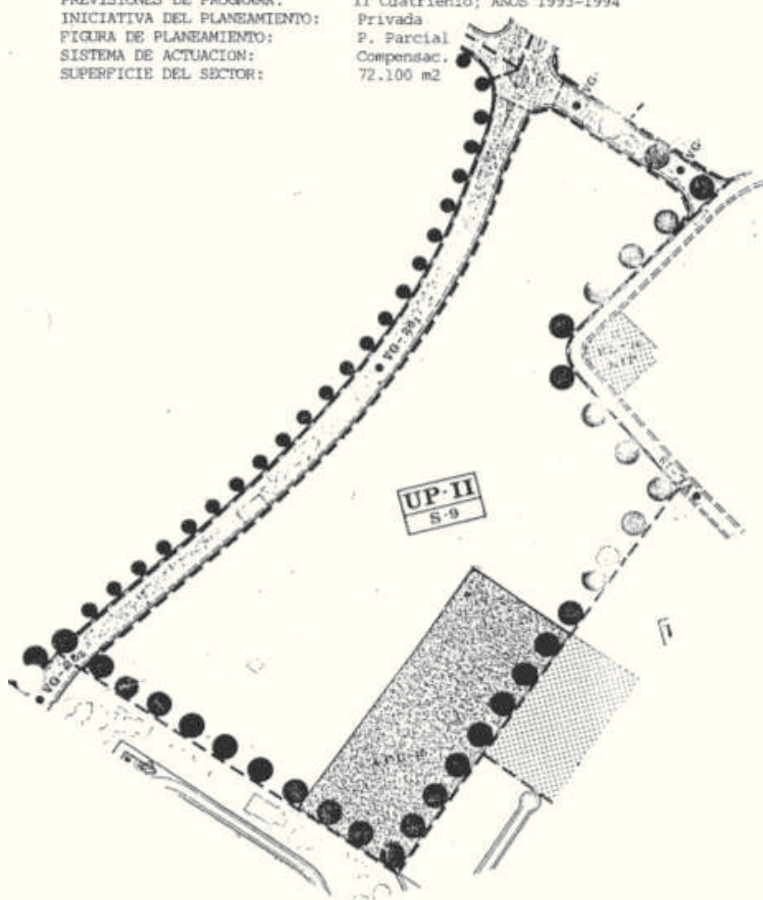




SECTOR S- 9

PREVISIONES DE PROGRAMA:  
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:  
FIGURA DE PLANEAMIENTO:  
SISTEMA DE ACTUACION:  
SUPERFICIE DEL SECTOR:

II Cuatrienio; AÑOS 1993-1994  
Privada  
P. Parcial  
Compensac.  
72.100 m<sup>2</sup>



PLANO B-2 : esquema reducido





19

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global turístico-residencial en edificación intensiva 59.500 m2.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento
  - . Sistema general parque urbano PU-15 12.600 m2.
- Total 72.100 m2.
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales 0,70 m2/m2.
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,70 m2/m2 x 59.500 m2. 41.650 m2.
- Densidad bruta máxima ..... 55 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación
  - Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub> y manzana de edificación en vivienda unifamiliar M<sub>4</sub> - en disposiciones aislada, adosada de dos en dos, o en hilera
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,947 U.A./M2 Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: PU-15; VG-26<sub>2</sub> y VG-27

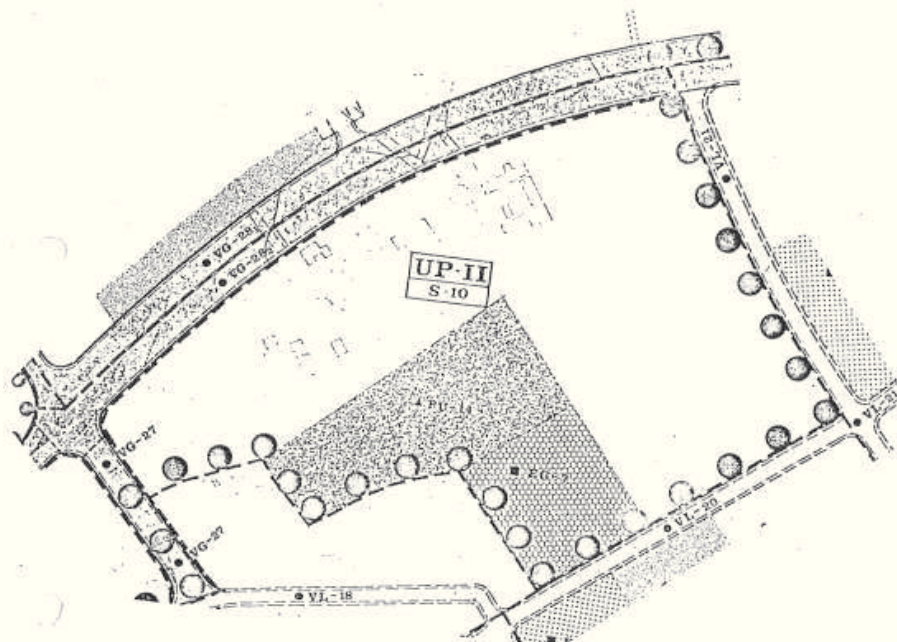
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/43/913020



20

SECTOR S - 10

PREVISIONES DE PROGRAMA:	II Cuatrienio; Años 1993-1994
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR:	72.600 m <sup>2</sup>



PLANO B-2: esquema reducido

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

- Uso global turístico-residencial en edificación intensiva	54.910 m <sup>2</sup> .
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
. Sistema general parque urbano PU-14	11.060 m <sup>2</sup> .
. Sistema general equipamiento EG-7	6.630 m <sup>2</sup> .
Total	72.600 m <sup>2</sup> .





21

- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales 0,70 m2/m2.
- Aprovechamiento lucrativo máximo 0,70 m2/m2 x 54.910 m2. 38.437 m2.
- Densidad bruta máxima ..... 50 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación  
Manzana de edificación abierta M<sub>3</sub> y manzana de edificación en vivienda unifamiliar M<sub>4</sub> en disposiciones aislada, adosada de dos en dos, o en hilera.
- Uso global excluyente..... Industrial
- Usos compatibles..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante 4 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

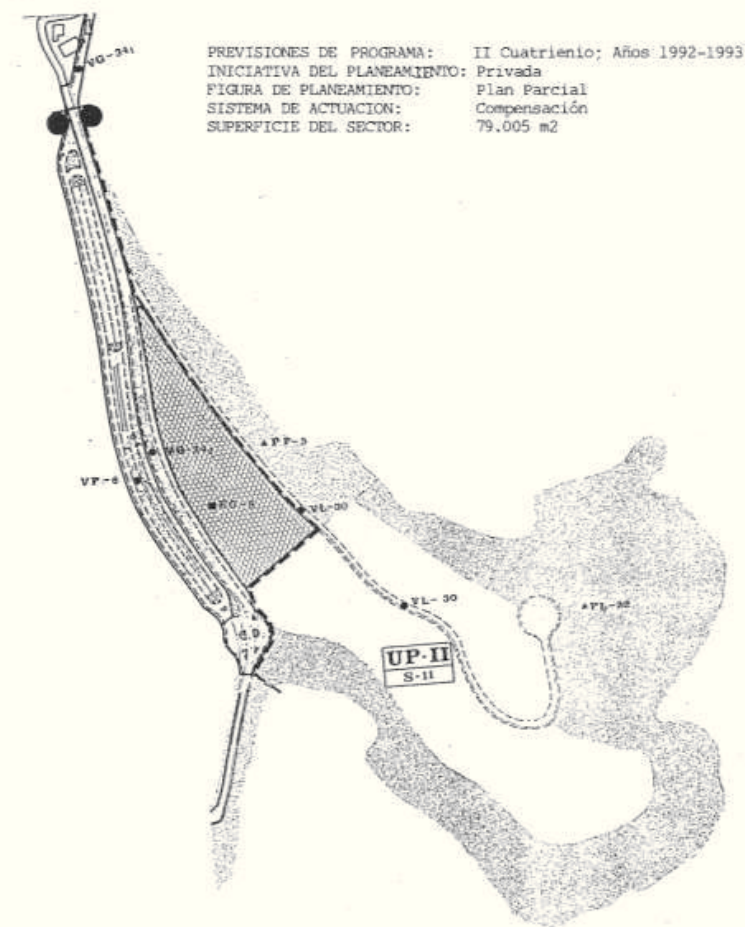
- Aprovechamiento Medio del Sector..... 0,532 U.A./M2  
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo..... 0,312 U.A./M2
- A efectos de la gestión urbanística en este sector, se incluirá en el mismo de acuerdo con los resultados del cálculo del aprovechamiento medio, al suelo de los siguientes sistemas generales: PU-14; EG-7; VG-25<sub>2</sub>; VG-28<sub>2</sub>; 86,09% del PU-1 y 32,82% del EG-2.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/43/913020





SECTOR S - 11



PLANO B-2 : esquema reducido





23

### DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

Uso global turístico-residencial en edificación semiintensiva	71.685 m2.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento	
- Sistema general zona verde de protección PP-5	7.320 m2.
Total	79.005 m2.
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	0,17 m2/m2.
- Aprovechamiento lucrativo máximo incluida la edificabilidad existente	
0,17 m2/m2 x 71.685 m2	12.186 m2.
- Densidad bruta máxima	7 Viv/Ha.
- Tipología de la edificación	
Manzana de edificación en vivienda unifamiliar M <sub>4</sub> en disposiciones aislada y adosada de dos en dos	
- Uso global excluyente	Industrial
- Usos compatibles	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante	2 Plantas
- La red de evacuación de aguas residuales resolverá la depuración previa de las mismas antes de su vertido a la red general	

### DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y LA EJECUCION

- Aprovechamiento Medio del Sector	0,1495 U.A./M2
Medido sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Cuatrienio correspondiente - incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo	0,312 U.A./M2

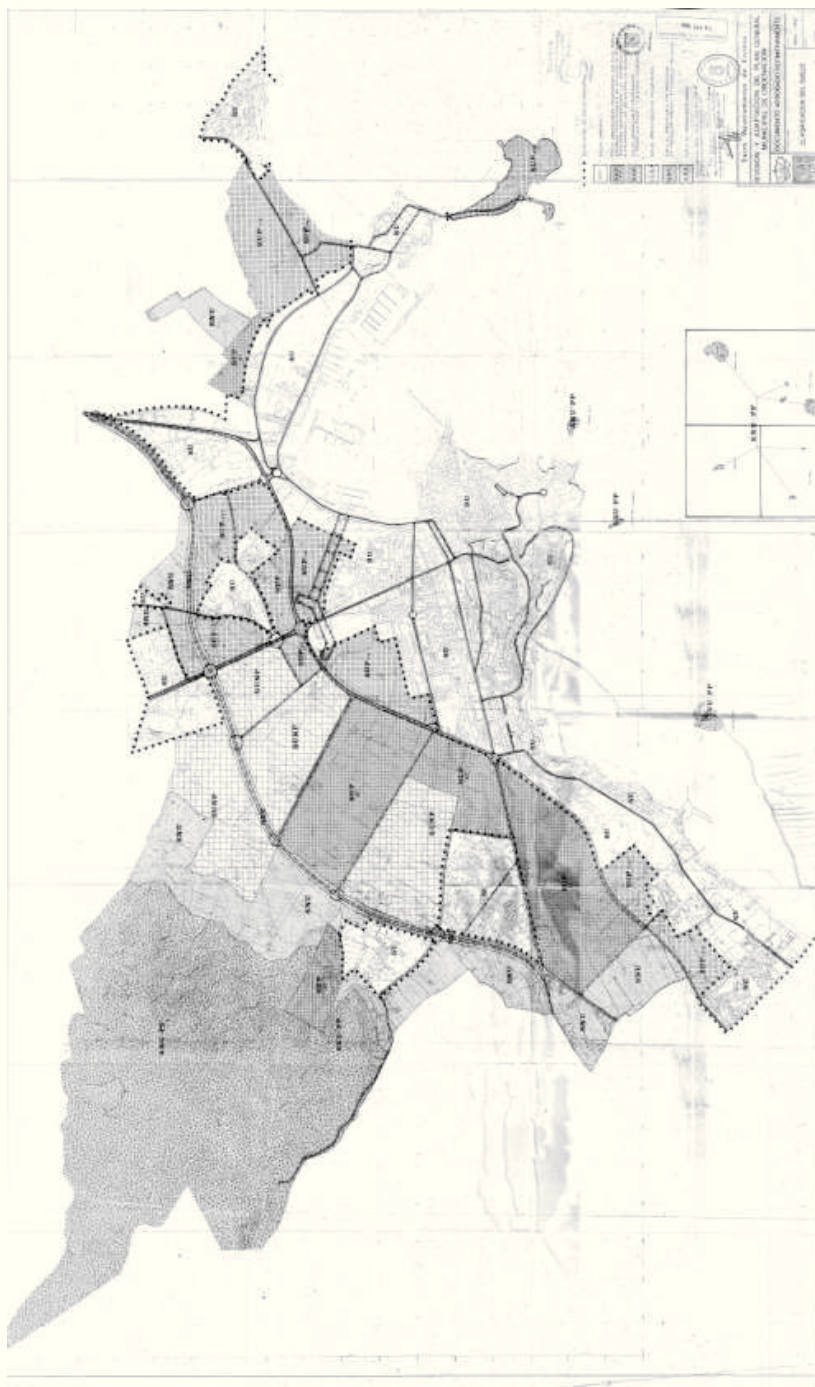


## PLANOS

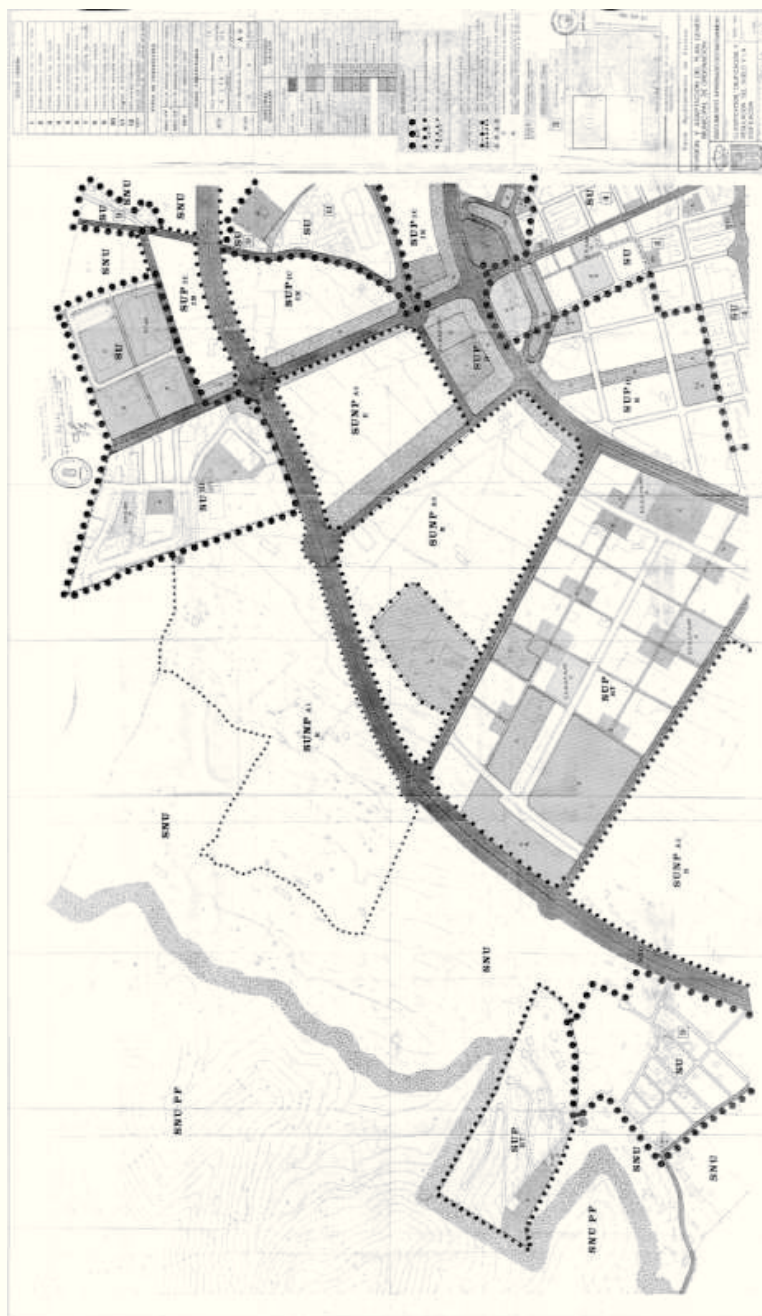






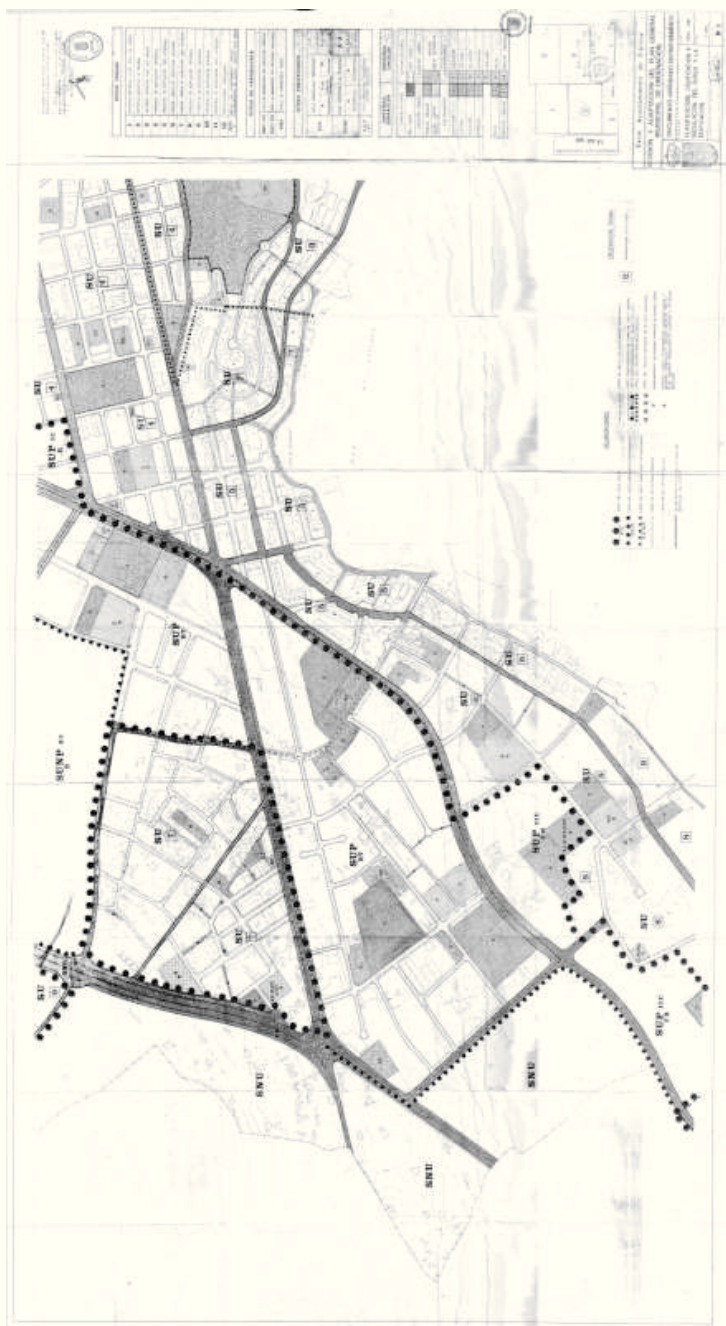












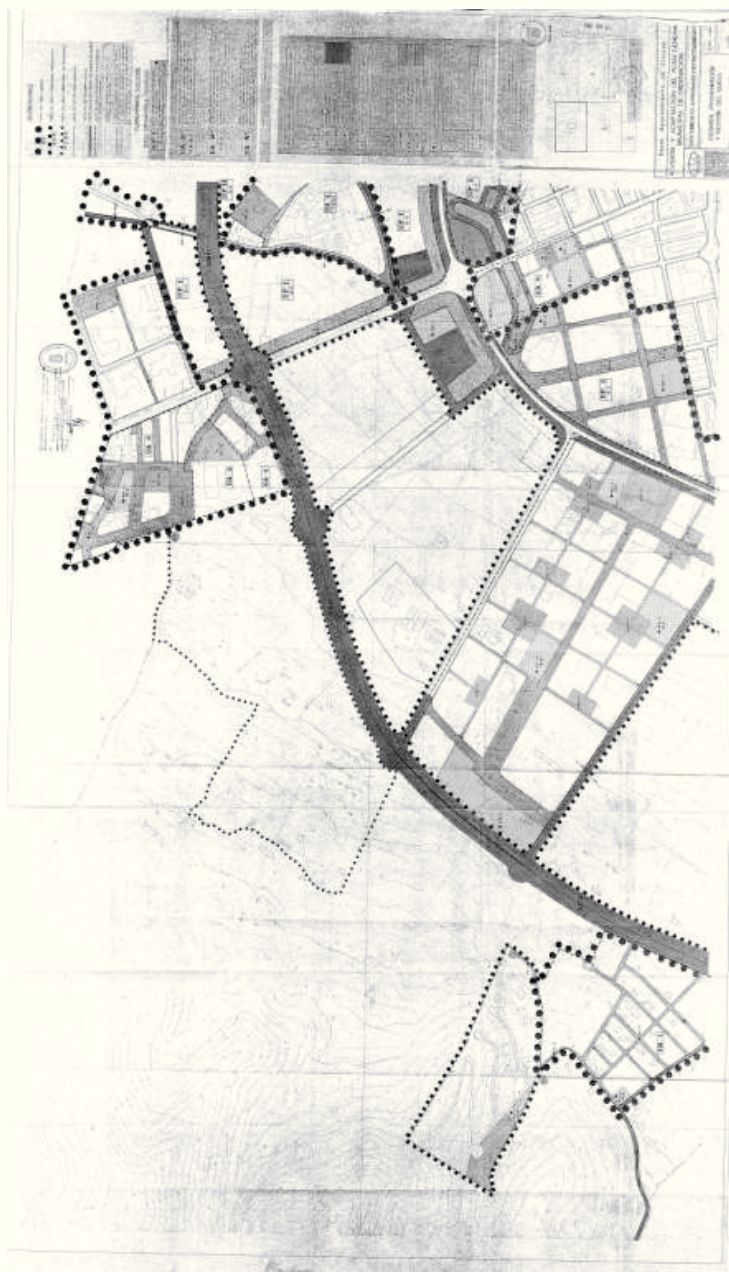


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/43/913020>

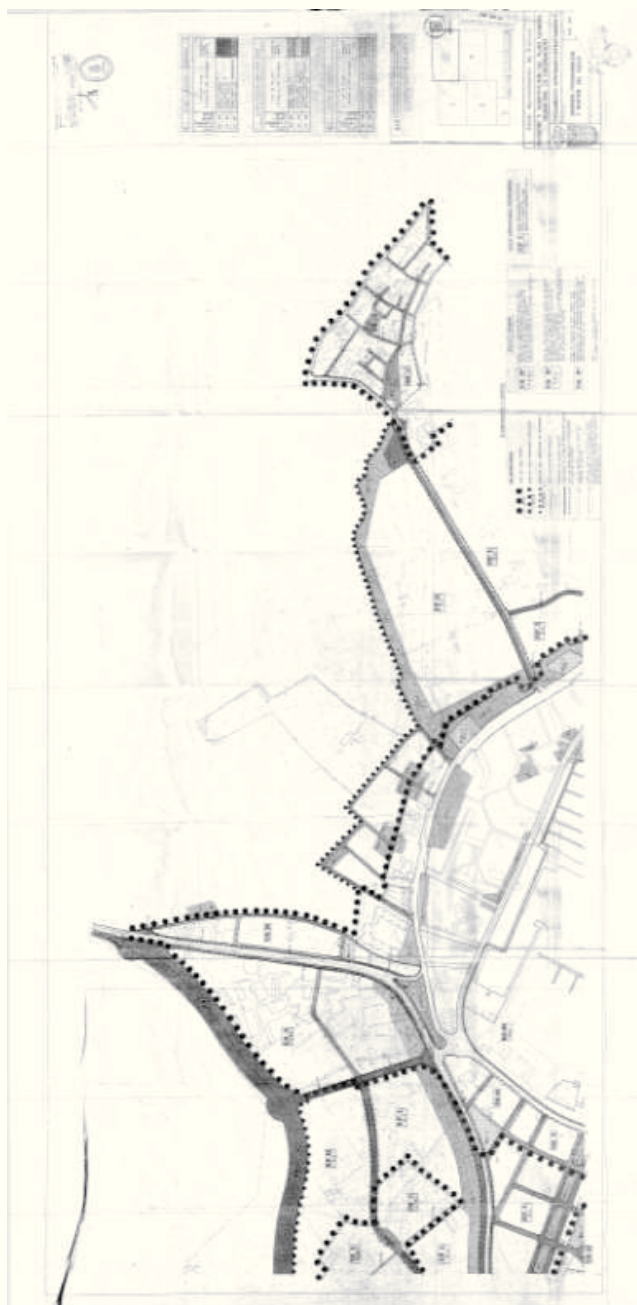






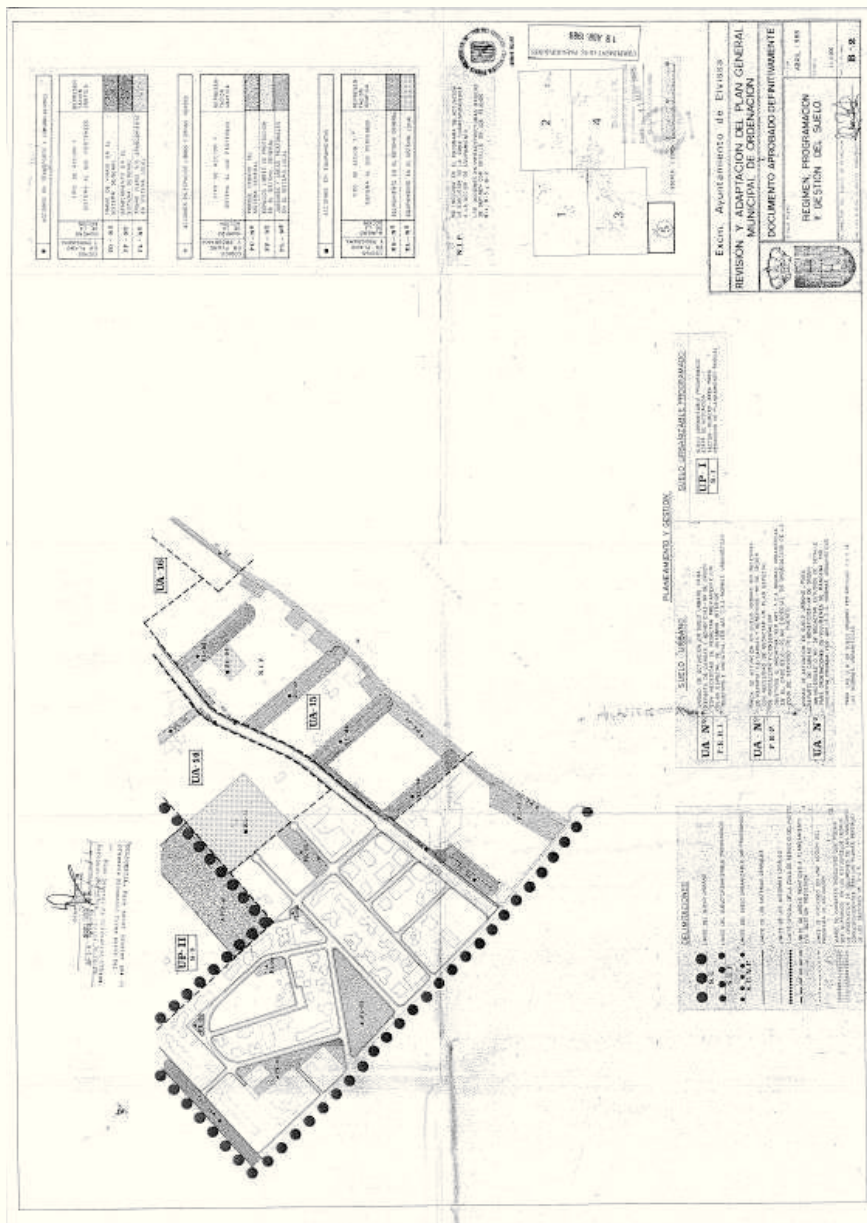












<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2015/43/913020>

