NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se publican las normas urbanísticas (y los planos de ordenación) de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Sant Joan de Labritja, una vez incorporadas a las mismas por parte de los servicios técnicos del Consell las prescripciones normativas señaladas en el punto PRIMERO del acuerdo transcrito, tal y como lo solicitó el Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja en la sesión de la CIOTUPHA de día 29 de abril de 2011.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LABRITJA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

Artículo 1.1.01: Naturaleza y ámbito
Artículo 1.1.02: Vigencia, modificación y revisión
Artículo 1.1.03: Efectos de la aprobación
Artículo 1.1.04: Interpretación
Artículo 1.1.05: Consulta del planeamiento
Artículo 1.1.06: Cédula urbanística

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 1.3.01: Protección de la biodiversidad
Artículo 1.3.02: Protección de las masas forestales
Artículo 1.3.03: Movilidad de la fauna

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.01: Situaciones básicas del suelo
Artículo 2.1.02: Facultades y derechos legales de los propietarios

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Artículo 2.2.01: Gestión y competencia urbanística
Artículo 2.2.02: Sistemas de actuación

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.01: Concepto de suelo urbano
Artículo 2.3.02: Deberes legales en suelo urbano
Artículo 2.3.03: Tipo de ordenación
Artículo 2.3.04: Condiciones para poder edificar en suelo urbano
Artículo 2.3.05: Suelo urbano con Plan parcial integrado en las Normas Subsidiarias

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.4.01: Definición y desarrollo
Artículo 2.4.02: Obligaciones y deberes legales de los propietarios del suelo urbanizable
Artículo 2.4.03: Edificación en suelo urbanizable

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 2.5.01: Definición y parcelaciones en suelo rústico
Artículo 2.5.02: Núcleos rurales

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

Artículo 2.6.01: Ley de costas
Artículo 2.6.02: Ley de aguas

Artículo 2.6.03: Ley de carreteras
Artículo 2.6.04: Legislación aeroportuaria

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

Artículo 3.1.01: Definición y estructura de los sistemas generales
Artículo 3.1.02: Regulación de los sistemas generales
Artículo 3.1.03: Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ)
Artículo 3.1.04: Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI)
Artículo 3.1.05: Sistema general de espacios libres públicos (SGEL)

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.01: Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales
Artículo 3.2.02: Desarrollo y ejecución de los sistemas generales
Artículo 3.2.03: Planes especiales de ordenación del litoral

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 4.1.01: Objeto y formas de intervención
Artículo 4.1.02: Actos sujetos a licencia urbanística
Artículo 4.1.03: Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias
Artículo 4.1.04: Tipo, alcance y contenido de las licencias
Artículo 4.1.05: Licencias de parcelación o segregación
Artículo 4.1.06: Licencias para movimiento de tierras
Artículo 4.1.07: Licencias para obras de edificación
Artículo 4.1.08: Licencias para obras menores
Artículo 4.1.09: Licencia para demolición de construcciones
Artículo 4.1.10: Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo
Artículo 4.1.11: Iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras
Artículo 4.1.12: Modificación de las licencias de obras
Artículo 4.1.13: Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización
Artículo 4.1.14: Permisos municipales de instalación y licencias de apertura y funcionamento
Artículo 4.1.15: Órdenes de ejecución y suspensión de obras
Artículo 4.1.16: Derecho fundamental al reposo

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 4.2.01: Organización y funciones de la inspección urbanística
Artículo 4.2.02: Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción
Artículo 4.2.03: Delitos contra la ordenación del territorio

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones
Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones
Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación
Artículo 4.3.04: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina
Artículo 4.3.05: Ejecución material de medidas correctoras en elementos inmuebles incluidos en el Anexo V

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

Artículo 5.1.01: Tipo de edificación y normas comunes
Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano
Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros edificatorios
Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela
Artículo 5.1.05: Cómputos de edificabilidad
Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
Artículo 5.1.07: Índice de intensidad de uso residencial
Artículo 5.1.08: Reordenación de volúmenes
Artículo 5.1.09: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público
Artículo 5.1.10: Protección del arbolado
Artículo 5.1.11: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos
Artículo 5.1.12: Edificaciones frente a cauces públicos
Artículo 5.1.13: Condiciones medioambientales de las edificaciones.

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 5.2.01: Objeto, aplicación y estructura general de los usos
Artículo 5.2.02: Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados
Artículo 5.2.03: Régimen de compatibilidad de los usos

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.3.01: Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda
Artículo 5.3.02: Escaleras interiores
Artículo 5.3.03: Viviendas adaptadas a minusválidos

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 5.4.01: Iluminación y ventilación directa
Artículo 5.4.02: Huecos de iluminación y ventilación directa
Artículo 5.4.03: Penetraciones en fachadas
Artículo 5.4.04: Definiciones y dimensiones de los patios
Artículo 5.4.05: Ventilación y evacuación de humos
Artículo 5.4.06: Luces rectas de iluminación y ventilación
Artículo 5.4.07: Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Artículo 5.5.01: Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales
Artículo 5.5.02: Iluminación y ventilación de los locales y galerías comerciales
Artículo 5.5.03: Servicios higiénicos
Artículo 5.5.04: Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.01: Vestíbulos
Artículo 5.6.02: Circulación
Artículo 5.6.03: Escaleras

CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

Artículo 5.7.01: Condiciones generales
Artículo 5.7.02: Obligatoriedad de instalación de ascensores

CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

Artículo 5.8.01: Régimen aplicable
Artículo 5.8.02: Obligatoriedad
Artículo 5.8.03: Número de plazas a reservar
Artículo 5.8.04: Dimensión y situación de los aparcamientos
Artículo 5.8.05: Determinaciones de diseño
Artículo 5.8.06: Aparcamientos al aire libre en solares no edificados

CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 5.9.01: Dotación de agua potable
Artículo 5.9.02: Recogida de aguas pluviales
Artículo 5.9.03: Desagüe de aguas pluviales
Artículo 5.9.04: Instalación de agua caliente
Artículo 5.9.05: Saneamiento
Artículo 5.9.06: Eficacia energética e instalaciones ligadas a la energía
Artículo 5.9.07: Servicios de telecomunicaciones
Artículo 5.9.08: Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 5.10.01: Paredes medianeras
Artículo 5.10.02: Protección contra la humedad
Artículo 5.10.03: Vallado de parcelas y solares sin edificar
Artículo 5.10.04: Construcción de aceras
Artículo 5.10.05: Pasos para la entrada de vehículos
Artículo 5.10.06: Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.11.01: Condiciones generales de estética
Artículo 5.11.02: Fachadas
Artículo 5.11.03: Portales, marquesinas y toldos
Artículo 5.11.04: Anuncios, rótulos y carteles publicitarios
Artículo 5.11.05: Farolas

CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 5.12.01: Edificios fuera de ordenación
Artículo 5.12.02: Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

Artículo 6.1.01: Definición del tipo de edificación según alineación a vial o espacio libre público
Artículo 6.1.02: Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada
Artículo 6.1.03: Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana
Artículo 6.1.04: Medición de altura en el tipo de edificación según alineación a vial
Artículo 6.1.05: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora
Artículo 6.1.06: Adaptación del edificio al terreno
Artículo 6.1.07: Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo
Artículo 6.1.08: Cerramientos de separación en el tipo de ordenación según alineación a vial
Artículo 6.1.09: Cuerpos y elementos salientes en el tipo de edificación según alineación a vial
Artículo 6.1.10: Reordenación de manzanas cerradas

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

Artículo 6.2.01: Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según regulación de parcela
Artículo 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada
Artículo 6.2.03: Adaptación del edificio al terreno
Artículo 6.2.04: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
Artículo 6.2.05: Tratamiento de los espacios libres de la parcela
Artículo 6.2.06: Separaciones o retranqueos a linderos
Artículo 6.2.07: Separaciones entre edificios en un mismo solar
Artículo 6.2.08: Cerramientos de separación en el tipo de edificación según regulación de parcela

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA)
Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona extensiva residencial (E)
Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona extensiva turística (T)
Artículo 6.3.04: Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico
Artículo 6.3.05: Ordenanzas particulares de la zona comercial (C)
Artículo 6.3.06: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos (EQ)
Artículo 6.3.07: Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)
Artículo 6.3.08: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.4.01: Normas de estética y composición en la de casco antiguo
Artículo 6.4.02: Normas de estética y composición en la zona extensiva

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 7.1.01: Formación de los Planes parciales
Artículo 7.1.02: Contenido documental de los Planes parciales
Artículo 7.1.03: Criterios de ordenación de los Planes parciales
Artículo 7.1.04: Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita
Artículo 7.1.05: Sectores de actuación en suelo urbanizable

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 7.2.01: Formación y contenido de los Planes especiales
Artículo 7.2.02: Planes especiales de protección

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 7.3.01: Condiciones de los proyectos de urbanización

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales
Artículo 8.1.02: Calificación

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.01: Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico
Artículo 8.2.02: Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural
Artículo 8.2.03: Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales
Artículo 8.2.04: Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones
Artículo 8.2.05: Piscinas
Artículo 8.2.06: Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca
Artículo 8.2.07: Movimientos de tierra
Artículo 8.2.08: Vallado de fincas
Artículo 8.2.09: Caminos y conexiones
Artículo 8.2.10: Canteras
Artículo 8.2.11: Protección de las zonas turísticas
Artículo 8.2.12: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico
Artículo 8.2.13: Ordenación de los espacios rústicos incluidos en los conjuntos históricos y otras medidas complementarias

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 8.3.01: Clasificación y definiciones de los usos
Artículo 8.3.02: Limitaciones de los usos alrededor de los pozos de suministro

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 8.5.01: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP)
Artículo 8.5.02: Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI)
Artículo 8.5.03: Áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP)
Artículo 8.5.04: Áreas de prevención de riesgos (SRP-APR)
Artículo 8.5.05: Áreas de protección territorial (SRP-APT)

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 8.6.01: Suelo rústico forestal (SRC-F)
Artículo 8.6.02: Áreas de transición (SRC-AT)
Artículo 8.6.03: Suelo rústico de régimen general (SRC-SRG)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ANEXO I
NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

ANEXO II
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ANEXO III
SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

ANEXO IV
ACTIVIDADES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO QUE SE INCORPORAN AL PLANEAMIENTO

ANEXO V
ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 12/1998

ANEXO VI
CATÁLOGO

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

ARTÍCULO 1.1.01

NATURALEZA Y ÁMBITO

Las Normas Subsidiarias del municipio de Sant Joan de Labritja se han redactado de conformidad con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y otro legislación urbanística de desarrollo, todo el anterior contenido de ahora en adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias (NN.SS.) son el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Así mismo, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de desarrollo previstos, delimitan las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades.

ARTÍCULO 1.1.02

VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

1.- Vigencia

Las Normas Subsidiarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

El Consejo Insular de Eivissa y el Ayuntamiento en caso de aprobación por silencio positivo, tendrá a su cargo la publicación de las normas urbanísticas en el BOIB, así como instrumentalizar el régimen de publicidad de las Normas Subsidiarias a través de los medios de información que considere oportunos.

2.- Modificación

Se entiende por modificación la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que lo integren y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las NN.SS., por no afectar a aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque la mencionada alteración lleve en si misma cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

3.- Revisión

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respeto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial diferente o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

a).- Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

b).- Que se llegue a la población teórica prevista en la memoria de las NN.SS.

c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.

d).- Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de lo estructura general y orgánica del territorio.

ARTÍCULO 1.1.03

EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1.- Publicidad.

Comporta el derecho de cualquier persona a consultar las NN.SS. y a pedir información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes normas.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

a).- Consulta directa del planeamiento.

b).- Consulta urbanística.

c).- Cédula urbanística.

2.- Ejecutividad y ejecutoriedad.

Las NN.SS. serán inmediatamente ejecutivas una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y en la forma establecida en el artículo 1.1.02 de las presentes normas. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que se prevean, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en las NN.SS.

3.- Obligatoriedad

Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la corporación municipal y organismos de la Administración Pública.

ARTÍCULO 1.1.04

INTERPRETACIÓN

Sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consejo Insular de Eivissa y a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, la ordenación y gestión del territorio, urbanismo y disciplina urbanística, así como la protección y conservación del patrimonio histórico cultural y elaboración de planes especiales de protección y catálogos, de acuerdo con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, corresponde al Ayuntamiento.

Las normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, excepto que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos de las NN.SS. tendrá prevalencia el especial sobre el general.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación municipal sobre cuál es la correcta y que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria de las NN.SS. En la interpretación de las NN.SS. prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana así como el interés más general de la colectividad.

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación, tanto estatal como autonómica, se entenderán siempre sustituidas por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

ARTÍCULO 1.1.05

CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

1.- Consulta directa

Toda persona tiene derecho a examinar por si mismo y gratuitamente, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto, la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo de estas.

A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán así mismo disponibles relaciones de los Estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Así mismo se formalizará el libro de registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a estos.

2.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante un dictamen motivado basado en informes técnicos y jurídicos. Estas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) y se incorporarán a las NN.SS. en la forma establecida en el artículo 1.1.04 de estas normas.

ARTÍCULO 1.1.06

CÉDULA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.d del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en el artículo 168 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento otorgará a petición del interesado una cédula urbanística. Esta cédula es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, actuación o sector y de otras circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. El valor acreditativo de la cédula se entenderá

sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

1.- Solicitud.

La cédula urbanística se expedirá a petición del interesado, previa presentación de la correspondiente instancia, acompañada del plano de emplazamiento a escala 1/500 ó 1/5.000, según esté en suelo urbano o rústico, en el que se concrete la situación del terreno, su superficie y configuración, altimetría, longitud de fachada y linderos, situación con respecto a viales y otros accesos, así como las edificaciones y arbolado existente. En caso de edificaciones existentes, el plano de las mismas se presentará a escala mínima 1/100.

2.- Obligatoriedad de la cédula urbanística.

EL Ayuntamiento podrá exigir la ficha o cédula urbanística como trámite previo a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, edificios de nueva planta y en cuantos otros casos considere conveniente.

3.- Validez y caducidad.

La validez de la cédula urbanística se considerará automáticamente caducada cuando se modifiquen las ordenanzas o las normas urbanísticas en el momento o posteriormente a su expedición, sin que sea precisa su notificación.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

ARTÍCULO 1.2.01

ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman estas NN.SS.

Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, a los otros organismos del resto de administraciones públicas, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de lograr una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes parciales, Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a).- Planes parciales.

Los Planes parciales tienen por objeto desarrollar los sectores clasificados como suelo urbanizable. El ámbito ordenado por cada Plan parcial deberá incluir la superficie total del sector y antes de la formulación del Plan parcial, si resultase necesario, se podrán ordenar las superficies del sistema general que le esté destinado mediante un Plan especial.

El Plan parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles legalmente y reglamentariamente, un estudio y cálculo detallado que exprese y justifique que la asignación y ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se establecen, respetan los fijados por las NN.SS. para el sector que se ordena, la suficiencia del abastecimiento de agua, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria, en función de las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones que ésta establezca.

b).- Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En los Planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones tendrá como mínimo el grado de definición equivalente al de los Planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por las NN.SS. para la área de planeamiento que desarrollen y contendrán, en su caso, la delimitación de unidades de ejecución o de actuación, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Los Planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

c).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con la finalidad que en aquellos se establezca. Así mismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

Las NN.SS. han previsto con carácter obligatorio la redacción y aprobación previa a la licencia de obras de los siguientes estudios de detalle:

c.1).-Portinatx: Los estudios de detalle previstos en Portinatx tienen como objeto la ordenación volumétrica de las edificaciones con la finalidad de situar las edificaciones a la zona que menos impacto tenga en la parcela y evitar un continuo de edificación que suponga una masa construida que afecte a las visuales del entorno. Los estudios de detalle de parcelas colindantes deberán tener en cuenta esta circunstancia y aquellos que incorporen espacios públicos de cesión (viales o zonas verdes), deberán prever su urbanización u ordenación, así como cesión pública y gratuita. Sin embargo, la mencionada cesión no supondrá disminución del aprovechamiento de las parcelas según su calificación urbanística.

c.2).-Sant Vicent de sa Cala: Su objeto es la ordenación de las edificaciones como consecuencia de la existencia de un edificio sin retranqueos. La nueva edificación podrá adosarse a la existente y ordenarse volumétricamente como si se tratara de parcela única.

d).- Unidades de actuación

De conformidad con lo que establece el artículo 2.2.02 y cuando haya sido previsto en las NN.SS., el suelo urbano podrá desarrollarse de forma sistemática mediante unidades de actuación o de ejecución.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en el planeamiento municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

a).- Alineación o líneas de edificación existentes.

b).- Características topográficas del terreno.

c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del $\pm$ 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 1.3.01

PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos y especies protegidas.

Cuando el plan o proyecto derivado del mismo pueda afectar un lugar de la Red Natura 2000, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, será preceptivo el informe previo de la Consejería de Medio Ambiente y deberá incorporar un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación e incluir las correspondientes medidas correctoras o, en su caso, incorporar al estudio de evaluación de impacto ambiental, el estudio de evaluación de las repercusiones ambientales.

ARTÍCULO 1.3.02

PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas y, de acuerdo con la autorización de la administración competente en materia de gestión forestal, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, así como se fomentarán las acciones de limpieza de bosques.

ARTÍCULO 1.3.03

MOVILIDAD DE LA FAUNA

La concesión de licencia para levantar cerramientos, rediles o cercados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, excepto en el caso de huertos y explotaciones intensivas, las aperturas necesarias para el paso del agua y de la fauna, así como otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución en las zonas de paso de aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.1.01

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

El suelo, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentra en una de las situaciones básicas siguientes:

1.- Situación de suelo rural.

Se encuentra en situación de suelo rural, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo rústico y urbanizable. La clasificación queda recogida a los planos de ordenación global del territorio.

2.- Situación de suelo urbanizado.

Se encuentra en situación de suelo urbanizado, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo urbano por estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población. La clasificación queda recogida a los planos de ordenación global del territorio. Estos terrenos en razón de su calificación urbanística se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

ARTÍCULO 2.1.02

FACULTADES Y DERECHOS LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

1.- La aprobación del planeamiento necesario, según la situación y clase de suelo, determina las facultades y derechos legales de los propietarios del suelo.

2.- Facultades.

Al uso, disfrute y explotación conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, así como la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas. Estas facultades incluyen:

a).- Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

Cuando tenga atribuida edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los otros requisitos y condiciones establecidas, edificar sobre la unidad apta para eso en los términos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística.

En terrenos que se encuentren en el suelo rural y no estén incursos en el régimen de una actuación de urbanización, el ejercicio de esta facultad comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, los siguientes deberes:

- Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar el mencionado estado, en los términos previstos en la normativa que se aplique.
- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte de éste.

b).- Participar en los plazos determinados legalmente en la ejecución de las actuaciones de urbanización o su reforma y actuaciones de dotación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

El ejercicio de esta facultad comporta asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

3.- El derecho de propiedad de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, sea cual sea la situación en la que se encuentren, los siguientes deberes:

a).- A dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b).- A conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte al mencionado uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornamento legalmente exigibles.

c).- A realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, yendo a cargo del fondo de ésta las obras que le sobrepasen para obtener mejoras de interés general.

d).- Al suelo urbanizado que tenga atribuida edificabilidad, a edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

e).- Al suelo que sea rural o cuando esté vacante de edificación:

- A mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
- A prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas.
- A mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se ejerzan en el suelo.

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 2.2.01

GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA

1.- La dirección y control de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.

2.- La planificación urbanística se configura como función pública, cuya finalidad primordial es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, así como expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las mencionadas obras.

ARTÍCULO 2.2.02

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El desarrollo de las unidades de actuación (UA), delimitadas por el planeamiento, se efectuará por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: Compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento podrá modificar el ámbito de las unidades de actuación y de los sistemas de ejecución previstos en las presentes NN.SS. de acuerdo con los trámites establecidos a los artículos 38 y 155 del Reglamento de gestión urbanística, sin necesidad de proceder a la modificación puntual de éstas.

En todo caso, será requisito la notificación personal a los propietarios de los terrenos afectados, concediéndoles un plazo de quince días para formular alegaciones.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 2.3.01

CONCEPTO DE SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado y que las NN.SS., en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

ARTÍCULO 2.3.02

DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano que no cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar y, en el caso de encontrarse incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA), además cumplir con aquello que se ha establecido en el planeamiento para su desarrollo.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano, incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA) de reforma o renovación de la urbanización están, además, obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artículo 2.4.02.

3.- Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes anteriores. Éstos se presumirán cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

ARTÍCULO 2.3.03

TIPO DE ORDENACIÓN

En función de la ordenación detallada se establecen diferentes tipos de ordenación urbanística, para cada zona de suelo urbano, regulándose el aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos.

ARTÍCULO 2.3.04

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones, para cada caso, establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, aquellos terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente que permita la conexión con la trama viaria municipal.
- Red de abastecimiento de agua potable y red de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos han de tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Confrontar con una vía pública que cuente con alumbrado público y esté íntegramente pavimentada, incluida la zona de paso de peatones.

c).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

d).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

e).- Por edificarlos, no deber ceder terrenos por destinarlos a calles o a vías a efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Red de distribución de energía eléctrica baja tensión por el límite del vial o espacio libre público al cual da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán enterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los estándares señalados al apartado anterior tienen el carácter de mínimos a efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a efectos de dimensionamiento de los servicios urbanos.

7.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

8.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobados los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales excepto las áreas exoneradas, y también, excepto su plantación, las zonas verdes.

Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exige la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que se determinan.

9.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contra incendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Así mismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.

10.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece la mencionada Ley según lo señalado en el artículo 7.3.01.

11.- Para usos determinados distintos del de vivienda se deberá obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

ARTÍCULO 2.3.05

SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un Plan parcial aprobado y su ordenación se encuentra plenamente integrada en las Normas Subsidiarias. La normativa de aplicación en estas áreas, tanto de carácter general como particular, será la que figura en estas normas.

En el sector de Allà Dins, delimitado en los planos de ordenación, se le aplicarán las determinaciones de estas normas para la zonificación E-P1, aunque los edificios con uso turístico conservarán transitoriamente esta actividad. Previamente al otorgamiento de cualquier licencia deberá acreditarse la existencia y suficiencia de los servicios e infraestructuras señalados en el artículo 2.3.04 y 7.2.01 para la actuación que se pretenda o garantizarse su ejecución simultánea. Estas licencias estarán también condicionadas, hasta la recepción de la urbanización, a las limitaciones sobre ejecución simultánea de edificación y urbanización, señaladas en el artículo 2.3.04 y, hasta la materialización de las cesiones y aprovechamiento urbanísticas pendientes, a garantizar su efectividad.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 2.4.01

DEFINICIÓN Y DESARROLLO

1.- Definición.

El suelo urbanizable comprende los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. declaran aptos para ser urbanizados y el desarrollo y ejecución de los cuales se prevé en la correspondiente ficha del anexo.

2.- Desarrollo.

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos correspondientes.

Los Planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable delimitados en las NN.SS. se sujetarán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en las presentes normas y a lo que dispone la legislación urbanística aplicable.

Las entidades urbanísticas de conservación obligatoriamente constituidas quedarán extinguidas cuando se haya consolidado la edificación en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie apta para edificar el sector.

En el caso general, el límite teórico entre dos sectores colindantes será el eje del vial que los separe, aunque, a efectos de la urbanización de este vial, siempre se comprenderá todo el ancho de la calzada en el primer sector que se urbanice, arbitrando, en tal caso, los gastos de ejecución entre ambos sectores.

ARTÍCULO 2.4.02

OBLIGACIONES Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a).- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b).- Entregar a la Administración competente, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya.

c).- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

d).- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e).- Garantizar el re-alojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f).- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

ARTÍCULO 2.4.03

EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Las facultades de edificación, contempladas en los sectores de suelo urbanizable, no podrán ser ejercidas hasta que no sean aprobados los Planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en aquellos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, mediante, en su caso, el proyecto de compensación o de reparcelación. Por lo cual, hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales del municipio o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación vigente.

En el suelo urbanizable, una vez se haya aprobado el proyecto de compensación o de reparcelación, el Plan parcial, el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la entidad de conservación, se podrá edificar, con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística y, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, la urbanización haya logrado el grado de ejecución indicado en el artículo 2.3.04.

Para usos determinados distintos del de vivienda se deberá obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 2.5.01

DEFINICIÓN Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Definición.

Constituyen el suelo rústico los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico. Especialmente son aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados para el desarrollo urbano.

2.- Parcelaciones en suelo rústico.

En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La segregación o división de terrenos o fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeto a licencia municipal, de acuerdo con lo que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico y otras disposiciones complementarias. Además, cumplirán las superficies de las unidades mínimas de cultivo establecidas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, y en estas normas.

ARTÍCULO 2.5.02

NÚCLEOS RURALES

1.- Definición.

El suelo rústico calificado como núcleo rural está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en los planos de ordenación, cuyas características especiales, con respecto a la implantación del uso residencial, desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico de acuerdo con el establecido en el artículo 8 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.

2.- Regulación.

Las NN.SS., a partir de la definición establecida en el artículo 8 de la Ley del suelo rústico, solo han delimitado y clasificado como núcleo rural las antiguas agrupaciones de edificaciones aisladas en suelo rústico que cumplen, además, con las condiciones establecidas en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Las mismas forman pequeños núcleos edificados con carácter unitario y con parcelas de diferente tamaño que, si bien no cumplen con la parcela mínima establecida para el suelo rústico, deben poder ser, en un futuro, objeto de obras de reforma y mejora para evitar las consecuencias negativas tanto para la salud de las personas como para el medio ambiente. Su regulación, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, será la siguiente:

a).- Condiciones del núcleo rural.

- El ámbito es el ya consolidado por la edificación en al menos 2/3 de las parcelas en él incluidas y coincidente, en lo posible, con las deslindes de parcela o elementos físicos existentes e identificables sobre el terreno.
- Los propietarios incluidos en el ámbito del núcleo rural o, subsidiariamente, el Ayuntamiento, deberán redactar un Plan especial que podrá rediseñar el sistema viario y establecer las dotaciones de servicios necesarias.

b).- Condiciones de la ordenación del Plan especial.

- Se mantendrá el parcelario existente salvo en los casos que, por resultar incluidas en la delimitación parcelas de superficie claramente diferenciada del resto, se permita su subdivisión. La superficie de estas parcelas deberá ser superior a la media resultante de la división parcelaria actual.
- Los parámetros de aplicación a la edificación se fijarán de forma adecuada a las características edificatorias propias del núcleo y orientados al mantenimiento futuro de su condición distinta a la del suelo transformado por la urbanización. Estos parámetros se corresponderán con los más bajos de entre los definidos para las zonas de edificación extensiva unifamiliar en suelo urbano.
- Se determinarán las infraestructuras y equipamientos así como sus características específicas.
- Se deberá prever el soterramiento de las infraestructuras existentes o previstas. Se podrá, mediante fosa séptica individual considerar exonerada la obligación de evacuación de aguas residuales mediante red.
- Se tendrán en cuenta las medidas correctoras y el resto de condiciones medioambientales señaladas en la memoria de sostenibilidad ambiental.
- En el caso del núcleo rural de Na Xemena, no podran incluirse en su ámbito los terrenos cualificados como ANEI, según la delimitación efectuada por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y del régimen de las áreas de especial protección de las Illes Balears y por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

c).- Régimen de usos admitidos.

- El uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, según la tipología propia del entorno, a razón de una vivienda por parcela.
- En los núcleos que recogen asentamientos tradicionales, la oferta turística complementaria y el uso comercial tradicional.
- Los usos distintos ya existentes, excepto el de vivienda plurifamiliar. En el caso de los establecimientos de alojamiento turístico con las condiciones para actuaciones encaminadas a la mejora e incremento de su categoría y posibles ampliaciones. Las mencionadas ampliaciones podrán ser hasta un veinte (20) por ciento de la superficie ya construida y no podrán destinarse a incrementar el número de plazas existentes.
- Los usos de infraestructuras y equipamientos previstos.

3.- Gestión y conservación.

a).- Excepto, en su caso, de las unidades de actuación para establecimientos de alojamiento turístico, la totalidad de terrenos incluidos en la delimitación del núcleo rural constituirá un único ámbito de ejecución de las determinaciones de la ordenación.

b).- Los propietarios de las parcelas incluidas en un ámbito de ejecución deberán constituirse como comunidad de propietarios al efecto de la formulación y ejecución de la ordenación del Plan especial, así como, de acuerdo con la cuota de participación en la comunidad, de la gestión y conservación de las infraestructuras, equipamientos y zonas verdes públicas. La mencionada comunidad de propietarios podrá, en su caso, sustituirse por una entidad de conservación, de acuerdo con la regulación prevista en el Reglamento de gestión urbanística, con los mismos fines anteriormente señalados.

c).- Sin perjuicio del uso público general de los viales, las infraestructuras y equipamientos al servicio del núcleo rural serán elementos comunes.

d).- Hasta que no resulté aprobado el Plan especial y estén ejecutadas o debidamente garantizada la ejecución de las obras previstas en su ordenación, no se autorizarán otras actividades que las propias de la categoría de suelo rústico subyacente en el PTI y a las edificaciones existentes se les aplicará el régimen de fuera de ordenación.

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

ARTÍCULO 2.6.01

LEY DE COSTAS

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, deberán cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley 22/1988 de costas, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas en el artículo 28 y el título III en relación con la utilización del dominio público marítimo-terrestre. Para tales efectos, la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias han señalado las mencionadas zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones provisionales aprobadas, así como los pasos de acceso al mar.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección y las obras o instalaciones a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, previamente al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión de la Administración competente.

Las obras, instalaciones y usos existentes, tanto en dominio público marítimo-terrestre como en zonas de servidumbre de tránsito y protección, deberán cumplir con lo que establece la disposición transitoria cuarta de la mencionada Ley.

ARTÍCULO 2.6.02

LEY DE AGUAS

1.- Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears, requerirá la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos. A estos afectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medida desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde los mencionados márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la DGRH, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la mencionada autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a aquello que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Illes Balears.

2.- Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se cuente con la previa autorización administrativa. En ésta se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del mencionado vertido no afectará al cauce. Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el que se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

3.- Zonas de inundación potencial (ZIP).

Las edificaciones o actividades a autorizar en las zonas de inundación potencial (ZIP), situadas en suelo rústico, no incluidas en las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones, estarán sujetas a las mismas limitaciones que dichas APR excepto a las condiciones de uso que serán las de la zona subyacente.

Las edificaciones o actividades a autorizar en dichas zonas, cuando se encuentren situadas en suelo urbano, supondrá la incorporación en el proyecto de la justificación del riesgo potencial ya sea por desbordamiento o por anegación y de las medidas a adoptar para evitarlo. Además, en su caso, los sótanos deberán garantizar su estanqueidad y la planta baja deberá situarse a un nivel igual o superior a los cincuenta (50) centímetros de la rasante del terreno en cada punto de su perímetro. Las actividades y productos que en su caso se puedan almacenar en las edificaciones no podrán ser causa, en caso de una eventual inundación, de contaminación. Cuando estas áreas concurran sobre un sector urbanizable, el Plan parcial deberá desarrollar la justificación del riesgo y de las medidas a adoptar, así como, en su caso, de las que deban afectar a las edificaciones, usos y actividades.

ARTÍCULO 2.6.03

LEY DE CARRETERAS

De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entras dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de ocho (8) metros en vías de cuatro o más carriles, de tres (3) metros en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de un (1) metro en vías de dos carriles de las redes local o rural.

En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entras dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro o más carriles, de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de ocho (8) metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, no podrán realizarse obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial.

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entras dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividad que pueda elevar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

En lo que específicamente se refiere a la red de carreteras del Consejo Insular de Eivissa:

a).- Ningún cuerpo o elemento saliente de la edificación podrá volar sobre el dominio público de las mismas.

b).- La totalidad de actuaciones en las zonas de dominio público y servidumbre de las mismas deberán respetar lo señalado en los artículos 33, 35 y 36 de la Ley 5/1990 de carreteras.

c).- Los proyectos y actuaciones que les afecten deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Carreteras del Consejo.

ARTÍCULO 2.6.04

LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

Las construcciones, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (palos, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, no podrán sobrepasar las líneas de nivel de las superficies límite de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa señaladas en los planos.

De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, las instalaciones previstas en estas NN.SS. no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Eivissa, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de pájaros en régimen de libertad. Los tejados y cubiertas, así como otras fuentes de luz artificial no podrán emitir reflexiones de la luz solar que pudiesen molestar las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En el ámbito definido por la zona de servidumbre aeronáutica, de acuerdo con el artículo 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, la ejecución de cualquier construcción o estructura (palos, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y semejantes) requerirán, previamente a la licencia, resolución favorable de la Administración aeroportuaria.

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

ARTÍCULO 3.1.01

DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Definición.

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establecen las NN.SS., de conformidad con el modelo de desarrollo urbano que se adopta para el municipio.

2.- Estructura.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, las NN.SS. establecen los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ).
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI).
- Sistema general de espacios libres (SGEL).

Los sistemas generales, definidos por las NN.SS., se delimitan en los planos de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a efectos de valoración y obtención, que la clase de suelo a la cual se adscribe.

ARTÍCULO 3.1.02

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen para el municipio.

La regulación particular de cada uno de los usos, a los cuales se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se deberán respetar en su ejecución, se contienen al Capítulo II del Título V de estas normas.

ARTÍCULO 3.1.03

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG-EQ)

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio. El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

1.- Socio-cultural (EQ-SC):

Comprende los equipamientos sociales y culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público tales como bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones, etc.

2.- Docente (EQ-D):

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como colegios de EGB, institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

3.- Asistencial (EQ-A):

Comprende los servicios de atención y cuidado de las personas con problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y de desprotección jurídica, tales como las residencias de mayores, minusválidos, albergues para transeúntes, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

4.- Administrativo-institucional (EQ-AI):

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de uso público o no, destinadas al funcionamiento del gobierno central, del gobierno autonómico, de sus consejerías y del Ayuntamiento.

5.- Deportivo (EQ-E):

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, de dominio público o privado, tales como polideportivos, pistas deportivas, campos de fútbol, etc.

6.- Seguridad (EQ-SG):

Comprende los centros y dependencias de uso público para los cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes.

7.- Sanitario (EQ-S):

Comprende los centros sanitarios, de uso público o colectivo, para la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros

de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

8.- Religioso (EQ-RL):

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo.

9.- Cementerio (EQ-C):

Comprende las instalaciones y actividades destinadas a servicios funerarios y de entierro al servicio de toda la comunidad, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

10.- Abastecimiento (EQ-AB):

Comprende los centros e instalaciones, de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

11.- Recreativo (EQ-R):

Comprende las instalaciones destinadas a la vida de relación y esparcimiento de los ciudadanos, tales como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turística, etc.

12.- Municipal diverso (EQ-MD):

Comprende, excepto cementerio, cualquiera de los usos, de titularidad y dominio público, destinados a equipamiento y relacionados en este artículo.

ARTÍCULO 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

1.- Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad al interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica del planeamiento.

2.- Instalaciones y servicios (IS).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje y “feeders” de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas, etc.

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio.

3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, extra-municipal y extra-provincial, tales como estación de autobuses, etc.

4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

ARTÍCULO 3.1.05

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG-ELP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. El régimen de usos y de edificación serán, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, los enunciados en estas normas.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 3.2.01

PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en las presentes normas, a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades a los cuales se destina el mencionado suelo o que en él se ubican.

ARTÍCULO 3.2.02

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Desarrollo por planeamiento de detalle.

Se realizará a través de Planes especiales, excepto que las NN.SS. contengan las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estar en polígonos a desarrollar por Planes parciales o unidades de actuación.

El Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales por medio de un Plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en las NN.SS. o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. Hasta que sean formulados los Planes especiales, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario y coherente con las determinaciones de las NN.SS. y en especial se sujetará a las normas sobre clasificaciones de suelo, edificabilidad y otras condiciones vinculantes.

Los elementos de sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, delimitados por las NN.SS., requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del Plan parcial que desarrolle el sector correspondiente, sin perjuicio, en cualquier caso, de la facultad municipal de obtener de antemano el suelo destinado a sistemas generales.

2.- Ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las NN.SS. y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones de las NN.SS. y, en su caso, de conformidad con lo que determinan los planes especiales para cada clase de suelo.

3.- Plan especial de la red de saneamiento municipal.

Las determinaciones de la ordenación del Plan especial de la red de saneamiento municipal, responderán a los siguientes objetivos y condicionamientos:

- Ejecución de las obras correspondientes a las infraestructuras de saneamiento territorial, excluyendo las de carácter secundario o local.
- Definición de la reglamentación de vertidos en la red general en función del sistema de depuración elegido.
- Definición, en su caso, de las características de las obras de enganche o acometida a ejecutar en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.
- Estos Planes especiales podrán, en su caso, sustituirse por proyectos de dotación de servicios. A estos efectos, se han previsto los siguientes: Núcleo de Sant Llorenç y sector de Punta Grossa.

ARTÍCULO 3.2.03

PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Las playas del municipio podrán ser objeto de ordenación detallada, de forma completa o por tramos, de acuerdo con el indicado en el artículo 3 del Decreto 72/1994, de 26 de mayo, sobre planes de ordenación del litoral. Su iniciativa corresponderá, de conformidad con el artículo 8, al Ayuntamiento y el procedimiento se sujetará al establecido en el artículo 9 y siguientes del mencionado Decreto.

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 4.1.01

OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

1.- Objeto.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

2.- Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

a).- El otorgamiento de licencias urbanísticas.

b).- Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.

c).- La inspección urbanística.

ARTÍCULO 4.1.02

ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en el artículo 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Illes Balears, de ahora en adelante LDU, y, en general, cualquier actividad de uso y/o de realización de obras.

En todo caso están sometidas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos, las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en suelo rústico. Instalación de redes de servicio o su modificación. Instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes. Modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, así como la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

La sujeción previa a la licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el ámbito territorial de las NN.SS. con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio de que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.

Los actos relacionados en los apartados anteriores que sean promovidos por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del ámbito del término municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la disposición adicional décima del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, están sometidas a previa licencia.

Para usos determinados distintos del de vivienda se deberá obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

ARTÍCULO 4.1.03

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1.- Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que dispone la legislación aplicable, estas normas y las ordenanzas municipales.

2.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias de todo tipo corresponde al Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en el artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

3.- Licencias en suelo rústico.

La competencia corresponde al Ayuntamiento con el procedimiento determinado en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico o norma que la modifique o sustituya. Cuando la parcela pertenezca a más de un término municipal las autorizaciones, de acuerdo con el artículo 31 de la mencionada Ley, corresponderán al Consejo Insular de Eivissa y la normativa de aplicación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación.

4.- Actividades

Para usos determinados distintos del de vivienda el procedimiento para obtener la autorización de ejecución y ocupación está regulado por la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

ARTÍCULO 4.1.04

TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1.- Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

a).- Parcelación.

b).- Urbanización y dotación de servicios.

c).- Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.

d).- Obras menores.

e).- Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.

f).- Instalación.

g).- Apertura y funcionamiento.

h).- Obras y usos que deban realizarse con carácter provisional.

i).- Los movimientos de tierra, como los desmontes, explanación, excavación y terraplenado, exceptuando que los mencionados actos formen parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

j).- La demolición de las construcciones, salvo los casos declarados como ruina inminente.

k).- La tala de árboles integrados en masa arbórea.

l).- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

ll).- Los cerramientos de solares y terrenos.

m).- Las redes radioeléctricas.

n).- Los otros actos que señalen los planes que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

2.- Alcance y contenido.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que se puedan producir con motivo y ocasión de actividades que se realicen en virtud de aquellas.

La licencia urbanística no exime al titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia y/o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

ARTÍCULO 4.1.05

LICENCIAS DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico, al Plan territorial d'Eivissa i Formentera y a las presentes NN.SS.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará ocasión a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que recaiga si la parcelación realizada no fuese legalizable.

En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la Ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

ARTÍCULO 4.1.06

LICENCIAS PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Están sometidos a previa licencia municipal los movimientos de tierra, tales como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, excepto aquellos supuestos que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobado, o de edificación que disponga de licencia otorgada.

La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino previsto en las NN.SS. o la armonía del paisaje. Así mismo deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

Los residuos generados, de acuerdo con el PDS para la gestión de residuos y Plan territorial insular d'Eivissa y Formentera, se trasladarán a vertederos autorizados.

ARTÍCULO 4.1.07

LICENCIAS PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, el cual, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que se hayan observado por los servicios técnicos municipales, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

En el caso de edificios exclusivamente de viviendas con aparcamientos (artículo 23.2 Ley 16/2006), pese a no ser obligatorio, es recomendable adjuntar con el proyecto básico de la edificación el proyecto de instalación del aparcamiento de acuerdo con los requisitos que establece el artículo 18 de la Ley 16/2006, a fin de evitar incoherencias entre la licencia de obras de la edificación y el permiso de instalación del aparcamiento que se tramita a posteriori.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, se otorgará la licencia y se notificará al interesado con el fin de la redacción del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia. En cualquier caso, los proyectos cumplirán con el vigente Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

En cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud (Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre), así como, en caso de que fuese necesario, se deberán incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

El proyecto de ejecución, en el caso legalmente exigible, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, según lo dispuesto en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, el Real decreto 346/2011, de 4 de abril, por el cual se aprueba su Reglamento regulador, la orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo y la orden ITC/1077/2006, de 6 de abril, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, según lo dispuesto en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente.
Para usos determinados distintos del de vivienda se deberá obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

Con la solicitud de la licencia de obras de edificación y a efectos de poder constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, de dimensión y de uso fijadas por el planeamiento y la normativa aplicable, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:

1.- Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

2.- En suelo urbano se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística y en el artículo 2.3.04 de estas normas urbanísticas.

3.- Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de ésta.

4.- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada o de la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Así mismo se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.

5.- Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.

6.- Para usos distintos de la vivienda, Proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad

7.- El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con la que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud. Todos los documentos, exceptuando el nombramiento de empresa constructora, se deberán presentar visados por los colegios profesionales correspondientes.
- Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de provenir la parcela de una agrupación, segregación, reparcelación o compensación.
- En su caso, haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)
- La indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1976 (RD 1346/1976).
- Cuando la parcela, sobre la cual se solicita licencia, no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionado por el Ayuntamiento los mencionados servicios.

Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles a tenor de las presentes normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

8.- En la totalidad de actuaciones en que se produzcan residuos de construcción o demolición, estos deben trasladarse a vertederos autorizados.

ARTÍCULO 4.1.08

LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

Solo se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, bienes catalogados o bienes incluidos en el catálogo municipal, grandes movimientos de tierra y la tala de una masa de árboles.

Para usos determinados distintos del de vivienda se deberá obtener permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo.

a).- La petición de licencia de obra menor se acompañará de:

- Plano de situación.
- Croquis del sido actual.
- Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas.
- Memoria descriptiva de las obras.
- Presupuesto pormenorizado por partidas y total de la obra.
- Nombramiento de empresa constructora.
- Para usos distintos de la vivienda, Proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

b).- Para la colocación de grúas y, si así lo estiman los servicios técnicos municipales, andamios, cuando la entidad de éstos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

c).- En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, estudio o estudio básico de seguridad y salud. El mencionado estudio se deberá aportar redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, así como, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud.

d).- Además, en cumplimiento del PDS para la gestión de residuos y Plan territorial insular d'Eivissa y Formentera, los residuos generados se trasladarán a vertederos autorizados.

ARTÍCULO 4.1.09

LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo competente designado por dirigirlas.

2.- La solicitud de licencia se acompañará de los siguientes documentos:

a).- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).

b).- Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el colegio profesional correspondiente, y memoria descriptiva y técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

c).- Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, realizado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

d).- Fotografías en las que se pueda apreciar si a lo obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial por el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.

e).- Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente, designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.

3.- Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el Catálogo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en el Catálogo.

4.- Los residuos generados, de acuerdo con el PDS para la gestión de residuos y Plan territorial insular d'Eivissa y Formentera, se trasladarán a vertederos autorizados.

ARTÍCULO 4.1.10

PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

1.- Plazo de resolución de licencias.

a).- Se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes, contado desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación, las licencias relativas a:

- Obras e instalaciones industriales menores.
- Apertura de actividades excluidas del *R.A.M.I.N.P.*, según el anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero.
- Las obras menores, entendidas en los términos del artículo 7.2 de la LDU y artículo 4.1.08 de las presentes normas.

b).- El resto de licencias no catalogadas, de acuerdo con el artículo 7.2 de la LDU, como obras menores, se otorgarán o denegarán en lo plazo de tres meses, contados desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación.

2.- Silencio administrativo.

Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia, con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que el Ayuntamiento haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a).- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.

b).- Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

c).- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia fuesen previamente exigibles autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración o el dictamen previo de la Comisión del Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el mencionado organismo tenga para emitir su autorización.

d).- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.

e).- Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, el Ayuntamiento está obligado a dictar resolución expresa en los términos previstos en la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3.- Actividades

Para usos distintos de la vivienda, en materia de actividades, el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento aplicable a las actividades permanentes para la obtención del permiso municipal de instalación

ARTÍCULO 4.1.11

INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el que se deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Illes Balears, por el Ayuntamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Obras menores i obras de reforma interior: 6 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes, hasta un máximo de 250 m2 de superficie: 18 meses.
- Obras no previstas en los dos apartados anteriores: 24 meses.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

Para usos distintos de la vivienda la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad del permiso municipal de instalación de actividad

1.- Iniciación.

Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado otorgamiento.

2.- Transmisión.

Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

3.- Prórrogas.

En cuanto al régimen de prorrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone la LDU y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de un acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en qué se encuentran las obras.

4.- Caducidad.

Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto.

Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento, se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

ARTÍCULO 4.1.12

MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán estar previamente autorizadas por el Ayuntamiento y tramitadas de la misma forma y procedimiento que las solicitudes de licencia, no pudiéndose iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la resolución favorable.

Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, excepto que se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

Hasta que no se presente la certificación de fin de obra, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respeto del proyecto aprobado, deberán estar suscritas por el titular de la licencia y por el técnico director de las obras.

Para usos distintos de la vivienda la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de modificación del permiso municipal de instalación de actividad.

Para todo lo que no queda regulado en estas normas se estará al artículo 5 de la LDU.

ARTÍCULO 4.1.13

CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

1.- Cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad se regula en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que le sustituya.

2.- Licencias de primera utilización.

Las licencias de primera utilización de los edificios tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos, previa comprobación que se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en las que la licencia fue concedida.

Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

La solicitud de estas licencias se deberá acompañar de planos, con el visado colegial correspondiente, donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, así como los siguientes documentos:

a).- Certificación final de obra, suscrito por el técnico director de esta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.

b).- Liquidación final del coste de la obra.

c).- En su caso, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el cual se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, la documentación indicada en el artículo 10.2 relativa a estas instrucciones.

d) Para usos distintos de la vivienda: Certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre

El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de un mes, excepto deficiencias subsanables, contado desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a aquellos. Tampoco los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 4.1.14

PERMISOS MUNICIPALES DE INSTALACIÓN Y LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

1.- Sin perjuicio de la normativa que la desarrolle o sustituya, se aplicará, en cuanto a su régimen jurídico y procedimiento de otorgamiento, la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de atribución de competencias a los Consejos insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones, así como el Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, el Decreto 19/1996, de 8 de febrero, y la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

De acuerdo con la Ley 16/2006, que define el régimen jurídico, el procedimiento de intervención administrativa de las de titularidad pública o privada y las condiciones de los establecimientos que las acogen, tienen la consideración de actividad el conjunto de operaciones o trabajos de carácter industrial, comercial, profesional o de servicios, que se ejerce o explota en un centro, local, espacio acotado o establecimiento

2.- Para la solicitud de permiso de instalación se requerirán los siguientes documentos:

a).- Instancia de solicitud y proyecto de actividad, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que contendrá plano de emplazamiento a escala máxima 1/500 ó 1/1.000 de las NN.SS., firmado por el solicitante y planos (planta, sección, fachada a calle, etc.) del local, a escala máxima 1/100.

b).- Referencia catastral.

c).- Documento que acredite la disponibilidad del local (escritura de propiedad, contrato de alquiler, etc.).

d) La documentación que establece el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, del régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, en función del tipo de actividad permanente (inocua, menor o mayor).

3.- Una vez otorgado el permiso de instalación, el titular deberá solicitar licencia de apertura y funcionamiento para lo cual, además de la solicitud, deberá aportar la documentación que, en su caso, figure entre las prescripciones del permiso de instalación.

4.- La obtención de permiso de instalación cuando se trate de un uso específico que no sea exclusivamente el de vivienda, deberá ser previa a la de edificación y uso del suelo. Dicho régimen también se aplicará, de acuerdo con la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, a las naves y locales de uso indeterminado, situados en polígonos industriales o de servicios. No será de aplicación a los locales de uso indeterminado situados en edificios de uso exclusivo residencial que cumplan con las siguientes condiciones:

a).- Que dispongan de un conducto estanco y de grado de reacción al fuego M0 para extracción de humos con unas dimensiones mínimas de 30x30 cm. o de sección circular equivalente, por cada 100 m2 construidos de local o fracción.

b).- Que tengan determinado el espacio para la ubicación de las unidades exteriores de aire acondicionado.

c).- Que los locales estén compartimentados con cerramientos de resistencia mínima al fuego 120 minutos

d).- Que dispongan al menos de un acceso adaptado para personas con discapacidad.

e).- Que dispongan de ventilación de uso exclusivo para los aseos.

5.- Cuando las obras sean compatibles con la actividad, se adjunten planos de la misma y acreditación firmada y visada por el colegio profesional correspondiente, no requerirán permiso de instalación previo los locales existentes donde se pretenda realizar obras para adaptarlos a una actividad permanente inocua.

6.- De acuerdo con el artículo 23 de la ley 16/2006 cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre tendrá que otorgarse, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales.

ARTÍCULO 4.1.15

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el Alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará ocasión a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiese ser constitutivo de delito o falta.

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Así mismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, proyecto técnico y dirección facultativa.

En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

ARTÍCULO 4.1.16

DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

EL Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al necesario reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquier actividad que atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el Término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir las mencionadas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia aquellas condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquier obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 4.2.01

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se estará al contenido y determinaciones del Título II: La inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonómica que la sustituya.

En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

ARTÍCULO 4.2.02

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

Se estará al contenido y determinaciones de los Títulos III, IV y V de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística o normativa autonómica que la sustituya. Supletoriamente, en lo que no esté regulado, regirá la legislación estatal aplicable.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad se podrá ordenar la retirada de la maquinaria y de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, procediendo, en caso de que el interesado no lo haga, a ejecutarlo el Ayuntamiento y/o a precintar la obra e impedir definitivamente los usos a los que dé lugar.

En materia de actividades, usos distintos de la vivienda, el Título VI Infracciones y sanciones de la Ley 16/2006, de 17 de octubre regula las condiciones de vigilancia, inspección y régimen sancionador.

ARTÍCULO 4.2.03

DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Constituyen delito, de conformidad con el vigente Código Penal, las siguientes actuaciones:

a).- Construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural o que por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

b).- La edificación no autorizable en suelo rústico.

c).- El derribo o alteración grave de edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental.

d).- Los daños causados a un archivo, registro, museo, biblioteca, centro docente, gabinete científico, institución análoga o en bienes de valor histórico, artístico, científico, cultural o monumental, así como yacimientos arqueológicos.

e).- Las emisiones, vertidos, radiaciones, extracciones o excavaciones, derribo, ruidos, vibraciones, inyecciones o depósitos a la atmósfera, el suelo, el subsuelo, o las aguas terrestres, marítimas o subterráneas, así como las captaciones de aguas que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales, todo ello contraviniendo las leyes u otras disposiciones de carácter general protectoras del medio ambiente.

f).- El establecimiento de depósitos o vertederos de basuras o residuos sólidos o líquidos que sean tóxicos o peligrosos y que puedan perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales o la salud de las personas.

g).- Los daños graves producidos a cualquiera de los elementos que hayan servido para calificar un espacio como natural protegido.

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 18 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológicos se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y el Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Illes Balears.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológicos, será objeto de las sanciones administrativas previstas, en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, subsidiariamente éstas podrán realizarse por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente cuidados, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con lo señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

g).- Toda actuación en los bienes patrimoniales deberá ir acompañada de la correspondiente documentación técnica histórica y arqueológica.

ARTÍCULO 4.3.02

ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afeasen el aspecto exterior de éstas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de la edificación.

ARTÍCULO 4.3.03

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

La Autoridad municipal y, en su caso, los otros organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará ocasión a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

A pesar de lo cual, cuando la orden de ejecución excediese del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del mencionado exceso en la reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

ARTÍCULO 4.3.04

RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

1.- Ruina inminente.

En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo ello con cargo al propietario del edificio ruinoso. Sin embargo, la declaración de ruina inminente de un edificio protegido no comportará necesariamente su demolición.
2.- Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, de acuerdo con el artículo 183.2, de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976), en los siguientes supuestos:

a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b).- Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.

c).- Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

ARTÍCULO 4.3.05

EJECUCIÓN MATERIAL DE MEDIDAS CORRECTORAS EN ELEMENTOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ANEXO V

El plazo para llevar a cabo la ejecución material de las medidas correctoras previstas no podrá ser superior a cinco años a partir de la entrada en vigor de éstas Normas.

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.1.01

TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

1.- Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen serán las siguientes:

a).- Según alineación vial:

Cuando la fachada de las edificaciones deba situarse contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de las mismas. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada.

b).- Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c).- Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se encuentra en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle.

2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable, aunque su desarrollo se realice por medio de los correspondientes Planes parciales. Serán además de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

ARTÍCULO 5.1.02

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

1.- Se entenderá por ancho mínimo de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela dé frente a dos calles, ambas deben cumplir esta condición. Será también requisito de la parcela que se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente al ancho mínimo de fachada establecido en las condiciones particulares de la zona.

2.- Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones inferiores a los mínimos, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

a).- La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

- Si la parcela procediese de una parcelación anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS.
- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional onceava de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, o debido a la previsión de una nueva alineación, no incluida en una unidad de actuación, la parcela restante incumple los mencionados mínimos.

b).- Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

3.- Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 2.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS. y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad diferente al titular del solar en el cual se pretende edificar.

4.- En caso de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 2.a, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- Número de plantas.

a).- La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: Planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b).- La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros.

c).- A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta un (1) metro en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d).- Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición del artículo 6.2.03, y con el vial de acceso elevado respeto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante del vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura reguladora máxima. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 45 %.

ARTÍCULO 5.1.04

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como un porcentaje respeto de la superficie total de la parcela.

Las pérgolas, cuando estén formadas por un entramado calado de barras repartidas uniformemente y la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, sea superior a veinte (20), no computarán como ocupación. Los elementos sustentadores deberán ser, así mismo, a base de barras ligeras.

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

Los establecimientos destinados a alojamiento turísticos podrán además, con una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de la parcela, instalar en planta baja toldos y porches desmontables de tela u otro material no rígido, de cuatro (4) metros de altura máxima, siempre que sean desmontables, estén abiertos, al menos por tres de sus lados y respeten los retranqueos a linderos previstos de acuerdo con la zona.

ARTÍCULO 5.1.05

CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).

2.- La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos y las pérgolas, que cumplan la definición del artículo anterior, no computarán en ningún tipo de edificación. Tampoco computarán como edificabilidad las pérgolas, que no cumplan con la definición del artículo anterior, siempre que no excedan de la ocupación del solar.

3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística como cocinas, almacenes, lavanderías, etc.), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano se destine a aparcamiento de vehículos.

4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) siempre que estén abiertos en una dimensión comprendida, inclusive, entre un tercio (1/3) y menos de un medio (1/2) de su perímetro. En los otros casos computará al cien por ciento (100 %), aunque no contabilizarán como edificabilidad cuando estén abiertos en la mitad (1/2) o más de su perímetro. Se entenderá como cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.

5.- En los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, no computarán como edificabilidad los toldos y porches desmontables de tela u otro material no rígido, situados en planta baja, que no superen la ocupación permitida de acuerdo con el artículo 5.1.04.

6.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones unifamiliar aisladas.

7.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos se podrá descontar del cómputo de superficie construida las superficies destinadas a aljibes, almacenes y servicios generales de la edificación.

ARTÍCULO 5.1.06

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a).- El forjado del techo de la última planta.

b).- La formación de azoteas y cubiertas inclinadas, de acuerdo con las condiciones particulares de estética y composición señaladas en el capítulo IV del título VI y sin sobrepasar la altura del apartado siguiente.

c).- Los muretes y barandillas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento del último forjado.

d).- La caja de escalera, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m2 y la cámara de maquinaria del ascensor, si hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m2 a la mínima exigida por la normativa reguladora.

e).- Las torres de refrigeración ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.

f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

g).- Las antenas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2.- Los canalones, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en lo que sea posible, deberán estar agrupados.

ARTÍCULO 5.1.07

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL

El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m2 de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

En el tipo de edificación según alineación a vial, se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable o, en su caso, dentro de la ocupación máxima. En el tipo de edificación aislada a la superficie total de la parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados, en edificación continúa, de la profundidad edificable o de la ocupación máxima y, en edificación aislada, de la parcela, según se define en el apartado anterior. Por aplicación del índice correspondiente a cada zonificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en una parcela.

El número de las viviendas proyectadas solo estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior. Por lo tanto, en caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos distintos, aunque admitidos además del residencial, se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en cada parcela.

ARTÍCULO 5.1.08

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS. en cualquiera de las zonas, excepto en el casco antiguo que será de carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle con el ámbito mínimo de una manzana, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad.

Toda ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de la ocupación del suelo y de la altura máxima de cada manzana, ni de la superficie y el volumen edificables fijados con carácter general por la ordenanza específica prevista. No se podrán alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante en la zona o zonas. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial, superficie edificable destinada a otros usos o transferir edificabilidad del patio de manzana para su utilización residencial. En todo caso, se deberá respetar el resto de determinaciones de las NN.SS. y en ningún caso esta reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes.

En caso de aprobación de un Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 5.1.09

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1.- Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en caso de paso peatonal.

2.- Los canalones de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada en la primera planta, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3.- Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a la décima parte (1/10) del ancho de la vía pública y se separarán un mínimo de cincuenta (50) centímetros del borde exterior del encintado de la acera. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a sesenta (60) centímetros. Los laterales de los elementos volados deberán ser perpendiculares al plano de fachada y no podrán, con la finalidad de reducir la distancia de separación a los vecinos, inclinarse o escalonarse.

4.- Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo podrán cerrarse cuando se encuentre admitido en las ordenanzas particulares de las zonas.

ARTÍCULO 5.1.10

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

a).- El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y esparcimiento, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

b).- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

c).- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas de zonas de vivienda unifamiliar aislada, será preceptiva la plantación de arbolado.

d).- En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que, por causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurándose, en tal caso, que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

e).- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. El arbolado que se debe proteger, será al existente fuera de la obra objeto de licencia.

f).- La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria con cargo al responsable de la pérdida, siendo sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otros semejantes a los tradicionales.

ARTÍCULO 5.1.11

EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno y, en cualquier caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otro clase de cerramiento en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

ARTÍCULO 5.1.12

EDIFICACIONES FRENTE A CAUCES PÚBLICOS

Excepto autorización administrativa de la Dirección General de Recursos Hídricos, cualquier cuerpo de edificación, así como cerramientos de parcelas próximos a cauces públicos, deben distar del deslinde o del límite físico del cauce como mínimo cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico.

Los usos permitidos en las zonas de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la ley de aguas y desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o rectifique.

ARTÍCULO 5.1.13

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE LAS EDIFICACIONES

Con carácter general, las edificaciones deberán adaptar su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de insolación y ventilación, y contemplarán soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria y/o implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad. Además, de acuerdo con la normativa, en su caso, aplicable, deberán incluir:

a).- Previsión de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.

b).- Instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros, limitadores de caudal en grifos, circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego así como, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización, también de aguas grises.

c).- Certificación energética de acuerdo con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el Procedimiento básico por la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 5.2.01

OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

1.- Objeto.

Los preceptos reguladores de este Capítulo son los que establecen las diferentes utilizaciones del suelo urbano y de las edificaciones, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en las presentes NN.SS.

2.- Aplicación.

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

En el caso de usos distintos al de vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la Ley 16/2006, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta por el ejercicio del uso determinado distinto de la vivienda.

3.- Estructura general de los usos.

a).- Según su asignación urbanística.

a.1).- Uso global:

Es el establecido por las NN.SS. para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
- Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

a.2).- Uso pormenorizado:

Es el contemplado de forma más detallada por las NN.SS. para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

b).- Según su utilización.

b.1).- Público:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley. En suelo urbano serán de uso público los siguientes: Equipamientos, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres (espacios libres públicos). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Residencial e industrial.

b.2).- Colectivo:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contra prestación análoga. En suelo urbano podrán, en su caso, ser de uso colectivo los siguientes: Residencial (residencial comunitario), equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (transportes y aparcamientos de vehículos).

b.3).- Privado:

Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En suelo urbano serán de uso privado los siguientes: Residencial, industrial, servicios y espacios libres (espacios libres privados). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamientos de vehículos).

c).- Según su titularidad.

c.1).- Uso de dominio público:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d y e del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 39 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se destinarán a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social. Se consideran usos de interés general, a los efectos de lo determinado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, modificado por la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, los siguientes: Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda protegida, conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, ejecución de dotaciones urbanísticas públicas incluidos los sistemas generales, compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles declarados de interés cultural y catalogados y a la adquisición y mejora de áreas naturales, adopción de medidas de mejora y conservación del medio ambiente.

c.2).- Uso de dominio privado:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

d).- Según su compatibilidad.

d.1).- Uso permitido:

Es aquel que se autoriza por las Normas Subsidiarias de forma alternativa para cada una de las zonas.

d.2).- Uso condicionado:

Es aquel que está sujeto a una autorización previa en base al cumplimiento de determinados requisitos legales.

d.3).- Uso prohibido:

Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento ni tan solo acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1.- Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en tal caso, de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras:

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.

b).- Viviendas unifamiliares adosadas:

Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas o de un conjunto de más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

c).- Edificio plurifamiliar:

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d).- Residencial comunitario:

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como colegios mayores, residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

2.- Industrial o secundario.

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

a).- Industrias:

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en el artículo 5.2.03, desarrollado:

a.1).- En zona no industrial urbana:

- En plantas inferiores de edificio no industrial.
- En plantas piso de edificio no industrial.

a.2).- En zona industrial urbana.

b).- Almacenes:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

c).- Talleres:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Servicios o terciario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Comercial:

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos podrán ser individuales o colectivos y se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.
- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.
- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.
- La existencia de un perímetro común delimitado.

La densidad comercial máxima del municipio en metros cuadrados de superficie construida por zonas o barrios, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m2, será el resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje. Hasta la determinación, mediante la disposición reglamentaria prevista en la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, del concepto de población equivalente y del porcentaje, se aplicará transitoriamente lo que se señala en la memoria justificativa.

b).- Administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, suyos sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c).- Turístico:

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso deberá ser objeto de inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

d).- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como, por ejemplo, restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

4.- Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. Comprende once diferentes usos pormenorizados:

a).- Socio-cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de

ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

d).- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Gobierno Balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

e).- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

f).- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

g).- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptuación que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

h).- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

i).- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

j).- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

k).- Recreativo:

Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

k.2).- Que se realicen en parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

l).- Municipal diverso:

Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras.

a).- Red viaria:

El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consejo Insular de Eivissa en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Instalaciones y servicios:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. A pesar de lo cual, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

Además de lo establecido a los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de ésta.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Eivissa y Formentera.

c).- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

d).- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Illes Balears, y constituirán actividades permanentes menores sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV de la Ley 6/2006 , de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

e).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

f).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

6.- Espacios libres.

Comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los siguientes tipos:

a).- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el apartado 1 del artículo 6.3.08.

b).- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

ARTÍCULO 5.2.03

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1.- El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2.- Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

3.- Los Planes especiales de reforma interior, los Planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4.- Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NN.SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

5.- Categorías según situación y determinaciones particulares de los usos.

En suelo urbano, se definen las siguientes categorías:

1.- En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a situación segunda.
2.- En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3.- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4.- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5.- En espacio libre de parcela.

5.1.- Residencial.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: Uso unifamiliar y plurifamiliar: 1, 3 y 4. Uso residencial comunitario: 3 y 4.

b).- Situaciones permitidas en zona no residencial urbana: Uso unifamiliar: 1 i 4.

c).- Determinaciones específicas:

- Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano.
- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- El uso residencial destinado a vivienda de precio tasado (VPT) estará sujeto a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

5.2.- Industrial o secundario.

a).- Situaciones permitidas en zona no industrial urbana: Industrias, almacenes y talleres: 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1).- En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en casco antiguo y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m2.
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

a.2).- En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV):1 en casco antiguo y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m2.
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

b).- Situaciones permitidas en zona industrial urbana: Industrias, almacenes y talleres: 2 a 4, con las siguientes determinaciones específicas:

b.1).- Distancia mínima entre edificios.

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-240 como mínimo y no presente aberturas).
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 5 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-180 como mínimo y no presente aberturas).
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b.2).- La distancia mínima entre este tipo de edificios y los de viviendas será:

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: 5 m.

c).- Determinaciones específicas comunes:

c.1).- Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

c.2).- Se deberá cumplir en todos los casos con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones así como con lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.

c.3).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

5.3.- Servicios o terciario.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: Comercial: 2 a 4, administrativo privado: 1 a 4, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 y 3.

b).- Situaciones permitidas en zona de calificación específica: Comercial: 2 a 4, administrativo privado:1 a 4, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 a 4.

c).- Determinaciones específicas:

c.1).- Comercial:

Además de lo determinado en el artículo 5.2.02, se consideran grandes establecimientos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m2 (Mallorca), 400 m2 (Eivissa y Menorca) y 200 m2 (Formentera). Los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, estarán exentos de su obtención.

En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m2 (Mallorca), 1.500 m2 (Eivissa y Menorca) y 400 m2 (Formentera).

La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con lo que señala el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

c.2).- Turístico:

Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano.

5.4.- Equipamientos.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional y religioso: 1 a 4, deportivo: 1 a 5, seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: 2 a 4, y cementerio: 4.

5.5.- Comunicaciones e infraestructuras.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: Instalaciones y servicios: 2 a 4, transporte: 3 y 4, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos: 1 a 4.

5.6.- Espacios libres.

Situaciones permitidas en cualquier zona: Espacio libre público y espacio libre privado: 5.

6.- Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo.

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 5.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 6.3.06, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico sanitarias, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular con el documento básico relativo a seguridad frente al caso de ahogamiento.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por estas normas y supletoriamente por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que le sustituya o modifique.

1.- Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

2.- La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de, al menos, dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En el caso de cámaras higiénicas, dependencias auxiliares y debajo de jácenas u otros elementos fijos, como conducciones, etc., que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20). Así mismo, en las salas de estar se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2,20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.

3.- En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

4.- En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

5.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas y, ningún caso, su suma será inferior a sesenta (60) m2:

- Cocina: 8 m2.
- Estar-comedor: 16 m2.
- Un dormitorio doble de 10 m2 y otro simple de 6 m2.
- Lavadero: 3 m2
- Baño: 4 m2 y, como mínimo, compuesto por bañera, lavabo e inodoro. La vivienda que tenga cuatro (4) o más dormitorios deberá, además de un baño, disponer, por lo menos, de un aseo.

La cocina y el estar-comedor podrán agruparse en cocina-comedor de 12 m2 de superficie útil mínima y sala de estar de 12 m2 o estar-comedor-cocina de 24 m2, reservando en la zona de cocina una superficie útil mínima de, al menos, 8 m2. La cocina también podrá agruparse con el lavadero y entonces deberá tener una superficie mínima de 11 m2, debiendo cumplir con las condiciones de ventilación exigibles a ambas dependencias en función del uso y de las instalaciones que alojen. Las dependencias de cocina, comedor y lavadero, cuando estén agrupadas, tendrán una superficie útil mínima de 15 m2 y, en tal caso, no podrán agruparse con la sala de estar.

6.- Cuando en una parcela, por sus dimensiones o superficie edificable, no sea posible, en una misma planta, distribuir una vivienda completa con el programa mínimo, se admitirá suprimir el dormitorio simple, reduciendo la superficie mínima del lavadero a 2 m2 y la del baño a 3,50 m2.

7.- En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el Catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos municipales consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con lo que establece la Disposición adicional segunda del Decreto 145/1997.

ARTÍCULO 5.3.02

ESCALERAS INTERIORES

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros y diez centímetros (2,10).

ARTÍCULO 5.3.03

VIVIENDAS ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a minusválidos establecido en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 5.4.01

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa la mencionada dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinillo.

Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria para todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensa, baños, aseos, trasteros o armarios y zonas de circulación.

ARTÍCULO 5.4.02

HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

1.- En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca, no será inferior a un (1) m2, ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

2.- Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de ésta en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad del mencionado estrechamiento como máximo podrá ser igual a su anchura.

3.- La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia. La superficie de apertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.

4.- En caso de que se prevean huecos de iluminación y ventilación a través de un porche que esté cerrado por tres de sus lados, la profundidad de éstos, como máximo, podrá ser igual a la anchura de su abertura.

ARTÍCULO 5.4.03

PENETRACIONES EN FACHADAS

Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado con respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como de exterior, siempre que la mencionada penetración no pueda tener la consideración de patio.

Para que cualquier dependencia se pueda ventilar e iluminar desde una penetración, la relación entre la longitud del frente que abre a ésta y la profundidad de la mencionada penetración, medida desde el plano de fachada, debe ser mayor o igual a uno (1).

ARTÍCULO 5.4.04

DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1.- Patios de primera categoría.

a).- En los patios de primera categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a tres (3) metros ni a una cuarta parte (1/4) de su altura.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de primera categoría cualquier dependencia de la vivienda excepto la sala de estar y el comedor. No se podrá realizar a través de los patios de primera categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.

2.- Patios de segunda categoría

a).- En los patios de segunda categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros y la superficie mínima del patio será de seis (6) m2.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, baños o aseos y las dependencias auxiliares, excepto el tendedero-lavadero, así como la escalera común a diversas viviendas

3.- Patinillos.

a).- En los patinillos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a sesenta (60) centímetros.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinillo sólo las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.

4.- Patios mancomunados.

a).- Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituyan mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

b).- La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

5.- Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo, conducciones, etc.

6.- Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón con capacidad para la recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

ARTÍCULO 5.4.05

VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

1.- Ventilación de cámaras higiénicas, cámaras de armarios y despensa.

a).- La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a cero coma veinticinco (0,25) m2.

b).- Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos cero coma veinticinco (0,25) m2.

c).- Si a estas dependencias no se las puede dotar de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d).- Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo un (1) metro por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho (8) metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro y veinte centímetros (1,20) por encima de su punto de arranque exterior.

e).- La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.

2.- Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas cuando no se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

ARTÍCULO 5.4.06

LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se conoce como luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

En los patios de segunda categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a dos (2) metros. En todo el resto de casos (patios de primera categoría, penetraciones en fachada, etc) serán como mínimo de tres (3) metros.

Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianera una distancia mínima de sesenta (60) centímetros.

ARTÍCULO 5.4.07

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA

1.- Obras de ampliación

Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, se podrá optar por:

a).- Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.

b).- Si no resultase posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) ni a un tercio (1/3) de su altura.

c).- Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, dejando libre de nueva edificación y en toda su altura, al menos un tercio (1/3) del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en tal caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar colindante.

2.- Obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, solo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 5.5.01

ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES

1.- Altura libre y dimensiones de los locales comerciales.

La altura mínima libre de los locales será de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en una superficie hasta el cincuenta por ciento (50 %) y a dos metros y veinte centímetros (2,20), en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 5.6.03.

Los locales planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias o con licencia municipal vigente anterior a la mencionada aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima para uso comercial.

La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta-cinco (35) m2. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

2.- Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2.20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

3.- Locales de espectáculos públicos.

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3,20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

4.- Accesibilidad.

a).- Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de los que, para cada uso, exijan la normativa de prevención de incendios. No se podrán comunicar los locales comerciales con una superficie igual o mayor a quinientos (500) m2.

b).- Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta con el uso de viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

c).- Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de un (1) metro de anchura como mínimo, a nivel de la batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d).- En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primero sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas normas, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e).- Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto como referencia en los espacios comunes de los edificios.

f).- Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

ARTÍCULO 5.5.02

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES Y GALERÍAS COMERCIALES

1.- Locales comerciales.

Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa, exceptuando los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos, no se producirá desde patios de segunda categoría ni patinillos.

Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución. Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que evacue directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de las instalaciones que se señalan en el artículo 4.1.14.

2.- Galerías comerciales.

Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial de acuerdo con los criterios generales y con independencia de los locales a los cuales den acceso.

La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento (7 %) de su longitud, con un mínimo de cuatro (4) metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas normas, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.5.03

SERVICIOS HIGIÉNICOS

El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por los organismos competentes en la materia.

Los baños y aseos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo anterior.

Los locales de uso indeterminado en los cuales no se instale aseo, se deberán dotar obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

ARTÍCULO 5.5.04

CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO ADMINISTRATIVO

Los locales destinados a uso administrativo tendrán una superficie útil mínima de 35 m2. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán por lo menos con seis (6) m2.

La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales en el artículo 5.5.02.

Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán, excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.6.01

VESTÍBULOS

En el espacio destinado a entrada o vestíbulo de los edificios de viviendas plurifamiliares deberá poderse inscribir, tangente al plano formado por la puerta de acceso, un círculo de dos (2) metros de diámetro y disponer de una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). La anchura mínima de la puerta de acceso será de un (1) metro.

El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) m2 y de ocho (8) m2 cuando sean más de diez (10).

En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas, en los que sea obligatorio la instalación de un ascensor, se deberá cumplir el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni a través de ellos se permitirá el acceso al público o a las mercancías de los locales que pudiesen estar situados en la planta baja del edificio.

ARTÍCULO 5.6.02

CIRCULACIÓN

Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público a una vivienda tendrá, al menos, una anchura libre de un metro y veinte centímetros (1,20).

Excepto obras en edificios existentes con el objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado frente a la puerta del ascensor, tanto del vestíbulo de entrada como del resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50) y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas o locales.

ARTÍCULO 5.6.03

ESCALERAS

1.- Condiciones de anchura y altura.

a).- La anchura mínima de la escalera deberá ser de un (1) metro, excepto en escaleras curvas que será de 1,20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

b).- Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20), excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su anchura mínima deberá ser de un (1) metro.

c).- Entre rellanos existirán, por lo menos, dos (2) alturas de escalón, pero nunca más de dieciséis (16) y la altura máxima a salvar será de 3,20 m.

d).- En edificios de más de treinta (30) viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30).

2.- Escalones.

Los escalones de cualquier escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:

a).- La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54) y setenta (70) centímetros.

b).- La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 0,28 m. medida a 0,50 m. de la línea interior útil y a 0,44 m. como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima entre trece (13) y dieciocho coma cincuenta (18,50) centímetros.

c).- En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

3.- Distancia y altura mínima de barandilla.

a).- Distancia mínima del hueco de acceso de la escalera a locales, viviendas o ascensores (m): 0,40.

b).- Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.

4.- Iluminación y ventilación.

a).- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.

b).- En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m2.

c).- En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la cota del pavimento del mencionado porche.

d).- En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (B+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. En los casos en los cuales la iluminación y ventilación se realice desde la caja de lo escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

ARTÍCULO 5.7.01

CONDICIONES GENERALES

La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al cual se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, la superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación en vigor.

En la misma planta y contigua a la cámara de máquinas, tanto si está ubicada en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, excepto que la mencionada cámara se insonorice adecuadamente de tal forma que no transmita ruidos y vibraciones que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

ARTÍCULO 5.7.02

OBLIGATORIEDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

1.- Obligatoriedad.

Se exigirá, de acuerdo con el Decreto 20/2007, de 23 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, la instalación de ascensor en los edificios comunitarios donde la altura entre la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales sea superior a siete metros y cincuenta centímetros (7,50). También cuando dicha altura se cumpla entre el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o locales situada por debajo y por encima de la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio.

2.- Capacidad.

a).- La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

b).- Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.

c).- Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.

d).- En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores deberá cumplir por analogía, al menos, las condiciones de los edificios residenciales y, con excepción de uno de los ascensores, los otros podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

e).- Cuando una parte del edificio esté destinado a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía a las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que los regule.

3.- Accesibilidad.

En los edificios en los cuales sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

ARTÍCULO 5.8.01

RÉGIMEN APLICABLE

Las presentes normas regulan la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refieren a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa de un Plan parcial, especial o de una unidad de actuación (UA), se atenderá a ésta.

Las plazas de aparcamiento no estarán, a efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto éstas, vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos.

ARTÍCULO 5.8.02

OBLIGATORIEDAD

1.- Aparcamientos voluntarios.

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 5.8.05, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2.- Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m2 y capacidad de aparcamiento igual o inferior a tres (3) plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

3.- Edificios de nueva planta

Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo siguiente.

4.- Edificios existentes

a).- Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes, con tipología de alineación a vial, hasta tres (3) viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento.

b).- Los cambios de uso y las reformas que conduzcan a un cambio de uso total o parcial del edificio podrán, cuando la obligatoriedad de reserva sea superiores a diez (10) plazas, reducir el número de plazas a reservar hasta un cuarenta por ciento (40 %). Las plazas se ubicarán en el mismo edificio o, respetándose el tratamiento de los espacios libres privados regulados por el artículo 6.2.05, en este espacio.

c).- Independientemente del obligado cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular de los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, las determinaciones de diseño serán las del artículo 5.8.05 con las siguientes determinaciones:

- La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es menor de cuatro (4) metros, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.
- La pendiente máxima de las rampas será del veinticinco por ciento (25 %).
- Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos de los carriles de un único sentido, un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2,60) y cuatro metros y sesenta-cinco centímetros (4,65) en los de doble sentido.
- En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.
- La altura libre en cualquier punto de la rampa de acceso será como mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80) medida perpendicularmente a la rampa.
- La anchura mínima de la puerta de acceso será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a cuarenta (40) metros del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.
- Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

ARTÍCULO 5.8.03

NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1.- Número mínimo de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m2/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.

c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.

e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m2 de edificación.

f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

g).- Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, exceptuando que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.

h).- Asistencial o sanitario: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación o por cada quince (15) camas.

i).- Cultural, industrial y resto de usos: Una (1) plaza por cada cien (100) m2 de edificación.

2.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos en tipología extensiva, se podrá ubicar un aparcamiento en superficie dentro de la parcela, en la zona de retranqueo de la edificación, siempre y cuando quede un carril de circulación de anchura mínima cinco (5) metros, con una anchura mínima de plaza de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

3.- En caso de que a un mismo edificio existan distintos usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número de plazas que resulten de cada uso.

4.- Obras de ampliación.

En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al veinte por ciento (20 %) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

5.- Cambios de uso.

Excepto lo determinado en el apartado 4 del artículo 5.8.02, al cambio de uso de un edificio le será de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.

6.- Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.

Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en algún de los siguientes casos:

a).- Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.

b).- Las edificaciones a las que se acceda exclusivamente por viales peatonales.

c).- Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m2.

d).- Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona extensiva donde por su dimensión se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.

ARTÍCULO 5.8.04

DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones máximas serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado y los obligatorios o voluntarios.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en el área no edificable del solar.

En las zonas de edificación aislada, exclusivamente el número obligatorio de plazas de aparcamiento según el tipo de edificación, podrán situarse, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en las áreas no edificables del solar y protegerse, en tal caso, del asoleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, excepto, en su caso, del espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación residencial intensiva con retranqueo de la calle, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.

ARTÍCULO 5.8.05

DETERMINACIONES DE DISEÑO

1.- Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2.- Disposiciones de las plazas.

a).- El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b).- Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60) grados sexagesimales.

c).- Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60) y treinta (30) grados sexagesimales.

d).- Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

3.- Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de la alineación oficial.

No se permitirán, excepto en edificios de uso exclusivo aparcamientos, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de las mencionadas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito de aquellas.

4.- Rampas.

a).- La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.

b).- Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

c).- Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

5.- Carriles.

a).- De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

b).- De maniobra.

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, den acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes condiciones:

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles que den acceso a plazas de ancho igual o inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) será de cinco (5) metros y se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

8.- Altura libre

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta-cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

9.- Señalización

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50), se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m2, estarán dotados, además de con la instalación del alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN EL SENTIDO DE LA SALIDA MÁS RÁPIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y ésta indicará una cifra inferior a treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalizar en el pavimento.

10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m2 de superficie total o bien aquellos que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento sea de una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. cada uno deberá ser de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en lo que sea posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11.- Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un dos y medio por ciento (2,5 %) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un cinco por ciento (5 %).

A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m3 por hora y por m2 de superficie del local.

12.- Evacuación de humos.

Los garajes, así mismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm2 por cada doscientos cincuenta (250) m2 de superficie de aparcamiento en planta, excepto una mayor exigencia por norma de rango superior.

Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

13.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

14.- Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberán disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

15.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.8.06

APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS

En todo solar no edificado, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a).- Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios que, permitidos por la normativa vigente, cumplan el mismo fin.

b).- Los terrenos del solar destinados a aparcamientos se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para la recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.

c).- El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad del orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media de iluminación del orden de cinco (5) lux.

d).- Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

e).- Los solares, de conformidad con lo previsto en las presentes normas, deberán estar debidamente vallados.

f).- El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no le exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.

CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

ARTÍCULO 5.9.01

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público que dé frente a la parcela será obligatoria la toma de agua de ésta.

3.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cierre del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

4.- La reserva mínima será de un (1) m3 por vivienda o por cada cien (100) m2 de edificación residencial. Para viviendas unifamiliares, pareadas y agrupadas la reserva mínima será de diez (10) m3 por vivienda. En la tipología de vivienda unifamiliar se podrá dividir el aljibe de aguas pluviales, indicado en el artículo siguiente, destinando como mínimo 10 m3 para la reserva de agua potable. Para usos distintos al residencial se deberá justificar en el proyecto que se garantiza la continuidad de la actividad en caso de interrupción del servicio.

5.- En todo caso, la reserva será superior a cinco (5) m3 por cada doscientos cincuenta (250) m2 construidos destinados a usos distintos al residencial, con un máximo de 100 m3.

6.- Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

7.- La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será de cinco (5) metros y a fosas sépticas o depuradoras de diez (10) metros. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior de la fosa séptica o depuradora o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe con respecto a la calle y a medianeras.

8.- Toda vivienda deberá estar dotada de caudal de agua potable suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, por lo que dispondrá de un volumen mínimo de reserva de 250 litros por habitante durante tres (3) días. Además, de acuerdo con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el que se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradora de agua, todas las viviendas, instalaciones turísticas y el resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores o medidores individuales de agua, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y los armarios de contadores, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas del artículo 4 de dicho Decreto.

ARTÍCULO 5.9.02

RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

En las edificaciones entre medianeras será obligatoria la colocación de canales de recogida de aguas pluviales, no pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación del tipo aislado y con una superficie del espacio libre de edificación en la parcela superior a cien (100) m2, se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables.

La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de cinco (5) m3 por cada cien (100) m2 de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m3.

ARTÍCULO 5.9.03

DESAGÜE DE AGUAS PLUVIALES

Será obligatoria, en los casos señalados en el artículo anterior, la conducción de las aguas pluviales, procedentes de la cubierta del edificio, el aljibe destinado a tal fin.

En los casos en los cuales no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales y exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se hará en albañales que las lleven a dicha red y, en caso de no existir, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

ARTÍCULO 5.9.04

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá proyectar la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como a los utilizados para la limpieza doméstica.

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

ARTÍCULO 5.9.05

SANEAMIENTO

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del anexo I y 6.c del anexo II del Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser abocadas a pozos negros o vasos filtrantes y será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

1.- Control de vertidos.

a).- Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento, la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.

b).- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, serán sujetos a un régimen previo al vertido que garantice:

- La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores y plantas de tratamiento.
- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.
- Que permita la evacuación o reciclaje de fangos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

2.- Autorización de vertidos.

a).- Todas las actividades del término municipal, cualesquiera que sean sus características, deben tener resuelto el sistema de vertidos de sus aguas residuales de tal manera que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligadas a solicitar del Ayuntamiento el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros organismos competentes en la materia.

b).- Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualesquiera otros susceptibles de alterar el medio ambiente solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

c).- El resto de vertidos, comprendidos a alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctores con carácter previo a la autorización:

- Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.
- Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.
- Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

d).- Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme con el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas o norma que le sustituya o modifique.

e).- La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- Ubicación y características de la instalación o actividad.
- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.
- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.
- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, del análisis de puesta en marcha realizados.
- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pre-tratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.
- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser vertidos a la red de alcantarillado.
- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

f).- El permiso de vertidos no se deberá entender concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y, cualquier modificación posterior de las condiciones de la solicitud, exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de este artículo y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

g).- Las aguas residuales de cualquier edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado.

Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando frente a la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.

En el caso de una vivienda unifamiliar u otros usos no residenciales permitidos, situados en suelo rústico, la evacuación se realizará a una depuradora o fosa séptica cumpliendo con las siguientes condiciones:

- El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de una depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual.
- La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %). En el caso de estar situada en zona media o alta de posible riesgo de contaminación de acuíferos requerirán la autorización previa del vertido del afluente para riego de la DGRH o, en su caso, serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.
- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los ejes de medianeras y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.
- Las fosas sépticas situadas en solares que disten menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaladuras, lagos, etc. deberán impermeabilizar sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

h).- El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:

- La apertura, ampliación o modificación de una industria.
- La construcción, reparación o remodelación de un sumidero simple o longitudinal.
- La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, excepto que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.
- Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando eso no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente conveniente que permita diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.
- La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.
- La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

i).- Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

3.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquier producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

4.- Muestreo y análisis

a).- Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar necesariamente con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

b).- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c).- Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d).- Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

ARTÍCULO 5.9.06

INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

ARTÍCULO 5.9.07

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial y destino diferente del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes. Se estará a lo establecido en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y en su Reglamento regulador (Real decreto 346/2011, de 11 de marzo), sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el PDS de telecomunicaciones en las Illes Balears o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 5.9.08

EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera se hará por lo menos a un (1) metro por encima de la parte superior de éstos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 5.10.01

PAREDES MEDIANERAS

Las paredes medianeras y las propias adosadas a ejes medianeros, sea de carga o de cierre, tendrán como mínimo un espesor de veinte (20) centímetros y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cierre o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre al terreno propio, como mucho adosados al eje de medianera o límite con respecto a la vía pública.

ARTÍCULO 5.10.02

PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

Toda cámara deberá ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Así mismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

ARTÍCULO 5.10.03

VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

1.- Tanto los solares como las parcelas en suelo urbano sin edificar se deberán mantener limpios y estado decoroso. Se deberán vallar mediante cerramientos de materiales de fábrica con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura del cerramiento, en todo el contorno del solar o parcela, no será inferior a un metro y ochenta centímetros (1,80).

2.- El cerramiento se deberá situar en la alineación oficial.

3.- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el cierre en un plazo máximo de dos (2) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.

4.- Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será obligatorio el cierre de la parcela. El mencionado cierre se deberá llevar a cabo en un plazo inferior a los seis (6) meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia de derribo y se situará en la alineación oficial.

5.- Se podrán exceptuar de la condición del cerramiento obligatorio, a juicio del Ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las cuales su levantamiento pudiese incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

ARTÍCULO 5.10.04

CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo.

Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en la mencionada ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá extender la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Excepto que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 5.10.05

PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a ésta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada distancia de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente llenar, de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados de forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los mencionados pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

ARTÍCULO 5.10.06

RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES EN DETERMINADOS EDIFICIOS

Sin perjuicio del cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 2: Recogida y evacuación de residuos, en los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a trescientos (300) m2 e inferior a cinco-mil (5.000) m2 se deberá prever un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos. La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos (2) m2 por cada trescientos (300) m2 de superficie de local.

En los locales que se destinen a un uso diferente al residencial y dispongan de una superficie mayor de ciento cincuenta (150) m2 e inferior a trescientos (300) m2 se deberá prever así mismo este recinto con una superficie útil adecuada para almacenar los residuos que genere la actividad.

CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.11.01

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en el cual se deban ubicar. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En el caso de colocarse placas solares para la producción de la agua caliente sanitaria o electricidad, éstas deberán estar integradas, en lo que sea posible, en la edificación, alejadas del perímetro de las fachadas de la edificación y no podrán ser visibles desde la vía pública ni interrumpir las perspectivas del casco antiguo o de las edificaciones situadas en suelo rústico. Los servicios técnicos podrán denegar la solicitud de instalación de los mencionados elementos por motivos estéticos o de falta de integración en la edificación.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado o partes de su instalación en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará en la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no sea posible su situación en la cubierta, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación en balconadas u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún elemento sobrepuesto y siempre que éste se integre en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza volada o al vial público y éste deberá incorporarse a una bajante de recogida de aguas pluviales. También deberán quedar ocultos en el interior de canalones del mismo tipo los posibles conductos que unan las maquinarias y que deban necesariamente transcurrir por la fachada. Estas bajantes deberán cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

ARTÍCULO 5.11.02

FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo referente a diseño como materiales y solución constructiva.

ARTÍCULO 5.11.03

PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

1.- Portales.

Si en una construcción se proyectan portales en alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar esta alineación.

2.- Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas a viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) desde la rasante de la acera. La parte de saliente de la marquesina quedará en una distancia superior a ochenta (80) centímetros del bordillo de la acera, sin sobrepasar nunca un décimo (1/10) del ancho de la calle ni los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

En casco antiguo, la autorización de instalación de marquesinas será de carácter excepcional y solo cuando se encuentre adecuadamente justificada su instalación y pueda integrarse en la edificación sin alterar su configuración. Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico o vidrio y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

Con la solicitud de licencia se deberán presentar fotografías de la fachada existente y de la acera, con el fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y no sea lesiva para el arbolado público.

3.- Toldos.

No se admitirá ninguna clase de toldo en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras.

Los toldos que puedan instalarse en fachadas de planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda estar situado a distancia inferior de ochenta (80) centímetros de la vertical trazada por el bordillo exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los dos (2) metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio. En casco antiguo se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

ARTÍCULO 5.11.04

ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Entre los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja queda libre para la colocación de anuncios, rótulos, luminosos o no, así como por sus elementos de sujeción. Excepto lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

1.- Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, excepto que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.

2.- En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

3.- Que ni su composición, forma o colores pueda tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

4.- Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.

5.- Por encima de la altura de techo de la planta baja de cada edificio se podrá instalar un solo anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de éste, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro. Se podrá instalar a partir de la altura máxima, siempre que no la sobrepase en más de dos (2) metros.

6.- Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.

7.- Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo urbanizable, suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificados.

8.- Por motivo de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.

9.- Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

ARTÍCULO 5.11.05

FAROLAS

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las siguientes normas:

1.- Vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

2.- Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 5.12.01

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación:

a).- Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por sistema viario.

b).- Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con lo previsto en las mencionadas zonas por las NN.SS.

c).- Las edificaciones o instalaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieren la total demolición de aquellas.

d).- Las edificaciones o instalaciones ocupadas en su totalidad por los usos de industria, talleres y estaciones de servicio (suministro de carburantes) prohibidos en cada zona.

e).- Los edificios o instalaciones, emplazados en cualquier clase de suelo, que se construyan o se hayan construido sin licencia o contraviniendo la licencia concedida y no sean legalizables de conformidad con las determinaciones de las NN.SS. y los que siendo legalizables no han procedido a su legalización mediante la oportuna solicitud de licencia y otorgamiento.

En estos edificios, mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación, no se podrá realizar ningún tipo de obra, ni tan sólo las previstas al apartado 2º del presente artículo.

2.- En los edificios fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene de las personas que deban residir o deban ocupar les mencionados edificios.

3.- Los edificios o instalaciones que se hayan construido a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación y que queden calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con lo que se prevé en este artículo, no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono. Con esta finalidad, las empresas suministradoras rehusarán la mencionada contratación.

ARTÍCULO 5.12.02

EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1.- Edificios ajustados a las NN.SS.

En los edificios existentes que se ajusten a las NN.SS. se podrán realizar las obras de reforma, ampliación y cambio de uso siempre que no se hayan agotado los parámetros y éstos estén permitidos en las ordenanzas particulares de la zona.

2.- Edificios disconformes con las NN.SS.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

2.1.- Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumpliesen alguna o varias de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a).- Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

b).- En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

c).- También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

2.2.- Situación segunda.

Los edificios, cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, así mismo, las siguientes:

a).- Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta llegar al ochenta y cinco por ciento (85 %) de la edificabilidad permitida en la zona. Justificadamente, se podrá llegar a la edificabilidad máxima permitida en la zona mediante la aprobación de un Estudio de detalle. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona.

b).- No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.3.- En los edificios existentes destinados al uso de equipamiento comunitario que superen la altura máxima permitida, sin encontrarse en el supuesto del apartado primero del artículo anterior, o incumplan las separaciones mínimas a linderos, se podrán realizar ampliaciones de forma que el conjunto de lo existente y de la ampliación no supere la edificabilidad máxima permitida, debiéndose ajustar, así mismo, la parte ampliada al resto de parámetros de la zona, si bien en el segundo caso se podrán no cumplir las separaciones mínimas a linderos, siempre que se tenga en cuenta su integración correcta en el entorno.

2.4.- En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

2.5.- En las situaciones primera y segunda se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras según la normativa específica (estación transformadora, armarios de contadores, CGP, telecomunicaciones, etc.), las derivadas del cumplimiento del código técnico de la edificación y las de adaptación al reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, necesarias para la edificación, previa tramitación de un Estudio de detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

2.6.- Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un Plan especial o Catálogo.

2.7.- En los edificios incluidos dentro de un Plan especial o Catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

2.8.- Los edificios, con licencia ajustada a una normativa anterior, que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga y en los que la superficie edificada exceda de la permitida en la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando una nueva licencia, siempre que el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %). Se deberá presentar la documentación técnica y las soluciones arquitectónicas demostrativas de la mencionada reducción.

Este apartado no será aplicable en suelo rústico, ni a aquellas licencias que, por transcurso del plazo fijado por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, hayan caducado.

3.- Edificios de alojamiento turístico en zona POOT.

3.1.- En las parcelas con ordenación aislada, situadas en zona turística del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad que pudiese materializarse en un edificio aislado, se admitirá que éste se adose al edificio principal, aunque solo en planta sótano, baja y primer piso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a).- Los retranqueos a calle y linderos establecidos en estas normas.

b).- La ocupación máxima permitida para la parcela.

c).- Las superficies mínimas de jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc. resultantes de aplicar a la parcela la ordenación turística que le corresponda.

d).- La nueva edificación se debe destinar a ampliar los servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) y resultar inscrita en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

3.2.- El cambio de uso de un edificio existente de alojamientos turísticos a residencial, cuando este uso esté permitido en la zona, requerirá, además del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas normas, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, cumplir con las siguientes condiciones:

- Índice de intensidad de uso (número máximo de viviendas): 1/3 de las plazas turísticas del establecimiento.
- Las viviendas, incluida la superficie proporcional de las partes comunes, tendrán una superficie mínima construida de 90 m2. La superficie mínima de las viviendas de los establecimientos con autorización de baja definitiva, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, será la del artículo 5.3.01 excepto que se haya agotado el plazo otorgado para su reconversión a uso residencial.

Aunque el uso residencial no esté expresamente permitido en la zona, se admitirá el cambio de uso de alojamiento turístico a residencial, cumpliendo las condiciones anteriores y, de acuerdo con la norma 78 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa que deberá valorar la ausencia de afección negativa a la funcionalidad y características de la zona turística, en los siguientes casos: Edificación en tipología continua y, en tipología aislada, de los núcleos de interior. Mediante la aprobación de un Plan especial de todo el ámbito de la zona turística, también en tipología aislada de las zonas turísticas para aquellos establecimientos que no cumpliesen los requisitos de parcela mínima y ratio turístico del artículo 6.3.04.

4.- En las edificaciones existentes en los espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional por estar catalogados o declarados así por el Consejo Insular de Eivissa, una vez que hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos de equipamiento. Se permitirá también, una vez hayan pasado al dominio público, que se realicen obras de reforma y mantenimiento en las edificaciones e instalaciones existentes en espacios libres públicos, susceptibles de adaptarse al uso público deportivo.

5.- En las edificaciones existentes en el suelo urbano en AAPI de Benirràs, se admitirán las obras de mantenimiento, conservación, reforma y, en caso de no haber agotado los parámetros de la licencia otorgada, también las de ampliación.

TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

ARTÍCULO 6.1.01

DEFINICIÓN DEL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Es aquella en la cual las fachadas de las edificaciones se deben situar colindantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de éstas. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinada por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada y por una ocupación máxima.

En zona de edificación continua con retranqueo a calle, estos metros de retranqueo no computarán para el cálculo de la profundidad edificable.

ARTÍCULO 6.1.02

ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de la manzana, separadas entre sí a una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura parecida a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana. La profundidad edificable será, en principio, constante y única para cada manzana y se especifica en los planos o normas de edificación en suelo urbano. Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un Estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.10.

Cuando dos caras del patio de manzana forman un ángulo inferior a 60º, el espacio en planta, en forma de triángulo isósceles, formado por las mencionadas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud, se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

En las parcelas en esquina donde existen dos calificaciones en las que se permiten alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincide con la profundidad edificable y tendrá, así mismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa correspondiente a la alineación interior del patio de manzana.

En ordenación continua, las medianeras de las edificaciones a solares con ordenación extensiva o a suelo rústico deberán tratarse como fachadas. Para ello, se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros de este linde y, mediante un estudio de detalle, compensar la ocupación y edificabilidad de la manzana.

ARTÍCULO 6.1.03

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se deberá destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipo turismo, pudiendo en tal caso reservarse hasta un veinte por ciento (20 %) de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, casetas de máquinas, trasteros, etc.), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los cuales se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

ARTÍCULO 6.1.04

MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura reguladora máxima se medirá en el punto medio de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta (60) centímetros por debajo del punto de la línea de fachada de mayor cota hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura reguladora máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y eso hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. Para eso, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un Estudio de detalle.

9.- La altura total será la distancia desde el plano de referencia hasta la mayor altura de coronación de cubierta.

ARTÍCULO 6.1.05

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares siempre que se sitúen, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del borde de las fachadas a vía pública del edificio.

3.- Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobre-elevarse torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme a la arquitectura tradicional.

4.- En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos sólo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria, separado un mínimo de tres (3) metros del borde de las fachadas a vial o ELP, que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m2, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud, y su altura total, medida a partir de la cara superior del forjado de cubierta, no podrá superar los tres (3) metros o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

ARTÍCULO 6.1.06

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la mencionada definición.

2.- Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3.- Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Solo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones, donde no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

5.- No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

ARTÍCULO 6.1.07

CONSTRUCCIONES Y USOS PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

1.- En el espacio de retranqueo a espacio libre público o a vial solo se permitirán:

a).- Los cerramientos de separación entre parcelas o entre distintos locales y viviendas.

b).- Los jardines y terrazas siempre que no superen la rasante de la calle.

c).- Los cuerpos volados cuando estén permitidos por la ordenanza particular de la zona.

2.- Se prohíbe expresamente en este espacio la ubicación de:

a).- Depósitos e instalaciones aéreas que no estén enterradas.

b).- Cajas de contadores siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.1.08.

c).- Sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 6.1.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- Los cerramientos de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra hasta una altura máxima de un (1) metro sobre el punto de referencia, pudiéndose completar hasta dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos, del tipo reja metálica o seto vegetal. El cerramiento del espacio de retranqueo a vial, cuando corresponda a terrazas elevadas sobre el punto de referencia, no podrá sobrepasar la altura de un (1) metro sobre el pavimento de éstas, ni la parte maciza sobresalir más de un metro y cincuenta centímetros (1,50) medidos desde cualquier punto de la rasante del vial.

2.- Entre parcelas, así como los cerramientos interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) en cada punto del terreno.

ARTÍCULO 6.1.09

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Su ordenación será, además de la establecida en el artículo 5.1.09, la siguiente:

1.- Cuando la ordenanza particular de la zona lo permita, los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada, como máximo, podrán disponer de un frente de fachada de dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada en cada planta.

2.- Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, etc. que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su voladizo no podrá exceder del máximo autorizado para los mismos.

3.- En plantas piso y sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción de cuerpos o elementos salientes más allá de la alineación de fachada formada por el límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así como los canalones de aguas pluviales y la conducción general de agua y gas.

4.- No obstante, justificadamente y previa tramitación de un Estudio de detalle, se podrán permitir:

a).- Los entrantes a partir de la rasante de la acera o del terreno, exclusivamente por debajo de éste (patio inglés), cumpliendo las condiciones que estas normas establecen para los patios abiertos. Dispondrán, en su caso, de cierres, barandillas o de las protecciones de seguridad convenientes.

b).- El retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianeras al descubierto, adosando cuerpos de edificación o elementos de decoración que las integren en las fachadas del edificio.

5.- Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) de la anchura de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.

6.- Las puertas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.

7.- Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros elementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada.

ARTÍCULO 6.1.10

REORDENACIÓN DE MANZANAS CERRADAS

1.- Se permite mediante la tramitación de un Estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NN.SS. en tipología cerrada, en las cuales exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.

2.- Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un Estudio de detalle o modificar un Estudio de detalle vigente, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NN.SS. asigna a aquellas parcelas.

3.- En ambos casos, este Estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:

a).- Afectar a la totalidad de la manzana.

b).- Se permiten todos los tipos de ordenación.

c).- No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NN.SS. para la manzana cerrada: Altura máxima, superficie edificable y ocupación en planta baja y plantas piso.

d).- No se podrá establecer un aumento de la altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas por las NN.SS.

e).- Los usos permitidos, así como el índice de intensidad de uso residencial o turístico en cada parcela, serán los de la zona.

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

ARTÍCULO 6.2.01

DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

Ordenación por la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

ARTÍCULO 6.2.02

MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- La altura reguladora máxima de un edificio aislado en la parcela será la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja y la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada. El valor límite de esta altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2.- En los casos a los cuales la edificación se desarrolle escalonadamente, para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de éstas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define al apartado anterior i en el artículo 5.1.03. No obstante, la diferencia de cotas entre el pavimento de la planta más baja y la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada no superará en más de un cincuenta por ciento (50 %) el valor límite de la altura establecida en las ordenanzas particulares de cada zona.

3.- En las edificaciones situadas en solares en los que la diferencia de la cota entre los puntos medios de los linderos sea igual o inferior a un (1) metro la altura se medirá a partir de la rasante de la vía pública en el punto medio de la alineación exterior.

4.- La altura total será la dimensión vertical desde el punto definido en el apartado 1 hasta la máxima coronación de cubiertas.

ARTÍCULO 6.2.03

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a).- Excavar el hueco en el cual se deben construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaría que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la mencionada parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3º. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

En el resto de espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán cumplir con las dimensiones máximas señaladas en los apartados anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar y que respete los retranqueos a medianera fijadas para las edificaciones. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de los mismos y ajardinar los mencionados espacios intermedios.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

ARTÍCULO 6.2.04

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas se admitirá un único cuerpo de remate por vivienda, de diez (10) m2 de superficie construida máxima, que pueda albergar la escalera de acceso a la cubierta y, justificadamente, las instalaciones propias de la edificación (depósitos de agua, maquinaria de calefacción y refrigeración, etc.) hasta un máximo de cuatro (4) m2 de superficie útil. En tal caso, su altura libre interior no superará los dos metros y diez centímetros (2,10) ni la cota de altura máxima reguladora del edificio en más de tres (3) metros. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por la cámara de maquinaria del ascensor.

3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m2, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud, y su altura total, medida a partir de la cara superior del forjado de cubierta, no podrá superar los tres (3) metros o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

4.- En los edificios destinados a alojamientos turísticos se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

ARTÍCULO 6.2.05

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1.- En zona residencial.

El tratamientos de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con la agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales.

2.- En zona turística.

La ordenación del espacio libre de parcela de las nuevas instalaciones turísticas deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 6.3.04.

3.- En zona comercial, industrial y de instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolados por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

4.- Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m2 y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

5.- En edificación en tipología aislada, el arbolado existente que se vea afectado por la edificación o por los elementos constructivos (terrazas, piscina, accesos, etc.) deberá reponerse en el interior de la parcela o, cuando eso no sea posible, en un espacio libre público de la zona circundante, en la proporción de dos (2) árboles por cada uno (1) talado y, en el caso de existir zonas de bosque compacto, la edificación deberá disponerse de tal forma que lo afecten lo menos posible. Para eso, de forma justificada, se podrá variar la ordenación prevista en las NN.SS. mediante un Estudio de detalle.

ARTÍCULO 6.2.06

SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Excepto la ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples voladizos de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), la mencionada separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo, excepto lo que señala el apartado segundo, las cajas de contadores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una pasarela descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de dos (2) metros y por debajo de éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

ARTÍCULO 6.2.07

SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1.- La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.

2.- En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

ARTÍCULO 6.2.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal. Así mismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre la mencionada rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre la mencionada rasante.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 6.3.01

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CASCA ANTIGUO (CA)

1.- Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales de Sant Joan y Sant Miquel y en los que se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existente. En ellas se articulan medidas encaminadas a mantener una continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

2.- Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Siendo las características fundamentales de la mencionada zona las de conservación y mantenimiento de la estructura urbana y la tipología arquitectónica, las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la mencionada zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales.

b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretende construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, siempre y cuando se presente un estudio de detalle de volúmenes y fachadas, con los edificios limítrofes.

c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d).- En ningún caso se admitirán edificaciones con plantas piso sobre plantas bajas porticadas abiertas y deberán ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.09. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

f).- En la tipología de alineación a vial y correspondiente al tipo de edificación entre medianeras, el pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.

g).- La zona de casco antiguo de Sant Joan y del Puig de Missa de Sant Miquel en el ámbito de protección del conjunto histórico se regirá por lo que establece el artículo 7.2.02.

4.- Zonas.

Se distinguen dos sub-zonas: Casco antiguo 1 (CA-1) y casco antiguo 2 (CA-2).

5.- Régimen de usos permitidos en CA-1 y CA-2.

a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.

b).- Se permitirá, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanales siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

c).- Establecimientos turísticos.

- Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y de hotel de interior.
- Sin perjuicio de la preceptiva inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos, el uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar a cambios en los elementos que define sus características tipológicas, estéticas o históricas.
- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.

d.1).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada mediante el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

d.2).- Establecimiento público.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente a los siguientes: Restaurantes, cafés y cafeterías y bares, Todos ellos, de conformidad con la ordenanza municipal reguladora, sin actividad complementaria musical.

d.3).- El uso comercial y de establecimiento público solo se permitirán planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

e).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciario: Adminstrativo privado
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones. En todo caso las redes de instalaciones deberán cumplir con el establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
- Espacios libres: Todos.

ARTÍCULO 6.3.02

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Definición.

Son áreas residenciales de temporada, situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico o en las áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable (vivienda unifamiliar, dos viviendas por parcela o edificios plurifamiliares).

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a las alineaciones a viales, ELP y a los linderos.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

b).- En la planta, situada sobre la rasante, de los edificios aislados situados en zona turística deberá poderse inscribir un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

c).- En los casos en que la edificación se permita agrupar mediante un Estudio de detalle, el edificio resultante, además de lo que se ha señalado en el apartado anterior, no podrá superar el doble del volumen máximo permitido para la zona.

d).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establecen dos tipos de zonas: Extensiva plurifamiliar E-P (sub-zonas: E-P1y E-P2) y extensiva unifamiliar E-U (sub-zonas: E-U1y E-U2).

5.- Régimen de usos permitidos.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

a).- Industrial: Industrias con las condiciones del apartado 5.2.a y, cuando se encuentre vinculado a planta baja, también 5.2.b del artículo 5.2.03, almacenes y talleres, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciario: Comercial y administrativo privado.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

5.2.- Zona extensiva unifamiliar (EU).

a).- Residencial: Vivienda unifamiliar. Mediante un Estudio de detalle de volúmenes en la zona turística de Portinatx y con la finalidad de preservar las masas arbóreas existentes, se admitirán las viviendas adosadas siempre que se cumpla con el número entero por defecto obtenido del siguiente índice de uso residencial: 1/1000.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Espacios libres: Todos

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Definición.

La zona extensiva turística corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico y se caracteriza preferentemente por la existencia de edificios de uso hotelero o apartamentos turísticos, aunque también pueden encontrarse edificios de equipamientos propios del sector.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.04.

b).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establece una única zona: Extensiva turística E-T (sub-zonas: E-T1, E-T2 y E-T3).

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, el siguientes usos: Comercial, recreativo, establecimientos públicos, sanitario y deportivo.

b).- Se admitirán en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos complementarios: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

c).- Los establecimientos a los que se refiere la disposición transitoria tercera de la Ley 2/1999, de 24 de mayo, general turística de las Illes Balears, deberán cambiar su clasificación turística por alguna de las establecidas en el artículo 15 de la mencionada ley y, en cualquier caso, superar los planes de modernización correspondientes.

d).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Servicios o terciario: Turístico.
- Espacios libres: Todos

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1.- Condiciones generales.

1.1.- Los edificios de nueva planta o las reformas y ampliaciones de establecimientos existentes de alojamiento turístico, así como el cambio de uso de edificaciones para destinarlas a dicha finalidad deberán ser objeto, con posterioridad a la obtención de la licencia municipal de obras, de inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

La edificación de nueva planta y la reforma o ampliación de establecimientos de alojamiento turístico requiere el permiso de instalación con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

1.2.- El cómputo del número de plazas se efectuará, de acuerdo con la legislación turística vigente, del modo siguiente:

a).- Alojamientos turísticos de apartamentos:

- Estudios: 2 plazas.
- Apartamentos: 3 plazas cuando sea de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.

b).- Establecimientos hoteleros y similares:

- Habitaciones dobles: 2 plazas.
- Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total).
- Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.

1.3.- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, en base al cual se haya efectuado la inscripción, quedará exclusivamente afectada al mencionado uso turístico y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística.

1.4.- La utilización del solar afectado para una finalidad diferente a la contemplada en el proyecto inscrito, dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la citada inscripción.

2.- Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación en el ámbito del artículo 2 del POOT.

2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

Hoteles: 4 estrellas y apartamentos turísticos: 3 llaves.

2.2.- Intensidad de uso turístico, sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso por aplicación de los artículos 20 y 21 de las normas generales del POOT relativos a la reconversión de establecimientos turísticos: (plazas/m2 de solar): 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo inscribible en la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Superficie mínima de parcela (m2): 12.000.

2.5.- Parámetros generales de la edificación:

a).- Ocupación máxima del solar (%): 40

b).- Coeficiente de edificabilidad neta (m2/m2): 0,8, con las siguientes excepciones particulares de la zonas turísticas: Zona 5 (Port de Sant Miquel), 6 (Portinatx) y 7 (Cala Sant Vicent): 0,5 m3.

c).- Volumen máximo por edificio sobre rasante (m3): 30.000, con las siguientes excepciones particulares de la zonas turísticas: Zona 5 (Port de Sant Miquel), 6 (Portinatx) y 7 (Cala Sant Vicent): 25.000 m3.

d).- Altura máxima (número de plantas): B+3P, con las siguientes excepciones particulares de la zonas turísticas: Zona 5 (Port de Sant Miquel), 6 (Portinatx) y 7 (Cala Sant Vicent): B+2P.

e).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos: 3 m2/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

f).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m2/plaza): 6.

g).- Condiciones de las piscinas:

- Superficie mínima de espejo de agua (m2/plaza): 1,2 con una superficie mínima: 60 m2.
- Volumen mínimo (m3 de agua por m2 proyectado de espejo de agua): 1,2
- Se deberá cumplir, además, con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.

h).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m2/plaza): 2,8

i).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3.- Establecimientos de nueva creación no incluidos en el ámbito del epígrafe anterior.

Resultarán de aplicación, de acuerdo con el artículo 2 de las normas generales del POOT, la adaptación a las determinaciones del epígrafe anterior y las que se recogen en las normas urbanísticas relativas a las normas de zonificación, parcelación, usos y edificación.

4.- Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2º de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde este uso esté expresamente admitido.

b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.

c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

5.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que el POOT establece en el artículo 20 con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 2/1999, de 24 de mayo, general turística y de acuerdo con las condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

6.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS.

6.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes o no colindantes con una proximidad inferior a veinte (20) metros, el uso previsto de los cuales no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, en los que el planeamiento tenga asignado el uso de alojamiento turístico, se podrán agrupar con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para eso la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que ésta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto inscrito en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

6.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se hará procurando una racional disposición de los espacios libres.

6.3.- Condiciones de uso:

a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas y edificios de alojamiento, excluyendo salones, comedores, cocinas, restaurantes, bares, quioscos y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.

b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.

c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos son los propios de estas calificaciones, pudiéndose dedicar también a servicios, habitaciones de personal, bar y tienda de efectos deportivos de uso exclusivo del establecimiento turístico o instalaciones propias del edificio que forme la unidad de explotación turística.

6.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m2 solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor.

b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, se admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales del POOT.

ARTÍCULO 6.3.05

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL (C)

1.- Definición.

Corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter residencial y turístico-residencial susceptibles de concentrar el equipamiento terciario.

2.- Tipo de edificación.

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos de la edificación respeto de los linderos de la parcela.

3.- Condiciones de edificación.

a).- En las zonas calificadas como comercial podrán formularse proyectos que ocupen diversas parcelas diferentes, respetando las condiciones de edificación correspondientes a su conjunto, pero sin tener que respetar la separación a los linderos de las parcelas integradas en la actuación y con las siguientes condiciones:

- Los edificios serán de tipología aislada respeto de los linderos de las parcelas no afectadas por la actuación.
- El complejo comercial se deberá desarrollar en un único proyecto arquitectónico y respetar la unidad formal del edificio.
- Las condiciones de uso de las zonas libres de edificación deberán figurar en el proyecto autorizado, en la declaración de obra nueva y división horizontal, en los contratos de arrendamientos y en el Registro de la Propiedad.
- Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad resultante de la aplicación de la legislación urbanística vigente por la edificabilidad materializada y usos vinculados.

b).- Los solares situados en terrenos inclinados que cumplan las condiciones del apartado 4.d del artículo 5.1.03, podrán rellenarse en la franja de los veinte (20) primeros metros desde la alineación del vial a los efectos de situar la planta baja a nivel de su rasante. La altura se medirá según se señala en dicho apartado y el terreno circundante se deberá abancalar a los efectos de cumplir con la cota de nivel señalada en el artículo 6.2.03. En este caso, el edificio podrá situarse alineado a vial siempre que exista un porche de uso público, abierto por tres (3) de sus lados y con una profundidad mínima de tres (3) metros respecto de la alineación.

4.- Zonas.

Se establece una única zona comercial C (sub-zonas: C-1 y C-2).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

- Residencial: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar, según condiciones e índice de la zona.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento excepto mercados.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

ARTÍCULO 6.3.06

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

1.- Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las zonas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de la manzana, compatibles con otros usos.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido, según los casos, por separaciones a los linderos y a las alineaciones o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

b).- Las condiciones y parámetros de edificación de este artículo se refiere a aquellos equipamientos en tipología aislada, siendo de aplicación, para los de tipología entre medianeras, las normas que le correspondan en función de la ordenación de la zona donde se encuentren situados y con las particularidades señaladas para este tipo de edificios.

c).- La ocupación en manzanas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

d).- El Ayuntamiento, justificadamente, podrá excepcionar la aplicación de los parámetros previstos para la zona de equipamientos en función de las características y necesidades del uso público a que se destine el edificio.

e).- El resto de condiciones serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establecen los siguientes tipos de zonas: Socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-C), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

a).- En las edificaciones situadas en zona de equipamientos se admitirán los siguientes usos complementarios y vinculados al uso principal: Comercial, administrativo privado y de establecimiento público. La superficie de los usos complementarios, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

b).- En las edificaciones situadas en zona de equipamiento deportivo se admitirán, además de los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, etc. y almacenes, los siguientes usos complementarios y vinculados a las instalaciones deportivas: Administrativo privado, sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y semejantes. La superficie de los usos complementarios no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

c).- Los usos permitidos en cada una de las zonas de equipamiento serán los especificados en este artículo, excepto en la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-MD) donde se admitirá indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento antes descritos. En cualquier caso el uso de espacio libre público siempre estará permitido.

d).- El uso de cementerio se regirá por el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y para su implantación deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 6.3.07

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

1.- Definición.

Se entiende por zona de instalaciones y servicios las zonas destinadas al emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica, etc.).

2.- Tipo de edificación.

La tipología de la edificación es aislada y regulada por retranqueos de la misma respeto de los linderos de la parcela.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Según el tipo de ordenación dominante en la manzana en la que se ubique, procurando la mayor integración en su entorno y, en su caso, se deberá ejecutar un proyecto de reducción de impacto ambiental.

b).- Se podrán superar los parámetros definidos en este artículo siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

c).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras (I) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.3.01.

4.- Zonas.

Se establece una única zona de instalaciones y servicios (IS), así como una zona destinada exclusivamente al uso de estación de servicios del tipo gasolinera (ES).

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En zonas de instalaciones y servicios agrupadas en complejos y cuando la entidad de los mismos lo requiera, se permitirá el uso residencial en vivienda unifamiliar (una sola vivienda por complejo) y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

b).- El uso admitido en la zona (ES) será exclusivamente el de estación de servicios (gasolinera), pudiendo como uso anexo al principal permitirse el comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

c).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

ARTÍCULO 6.3.08

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

1.- Espacios libres públicos (EL-P).

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y demás elementos, así como las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

a).- Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neto (m2/m2): 0,033.
- Altura reguladora y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: B
- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m2 ni para las plazas situadas en zona de casco antiguo.

b).- Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes, es decir:

- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde.
- En el subsuelo de las zonas verdes públicas podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos.
- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.k.2 del artículo 5.2.02.

2.- Espacios libres privados (EL-PR).

a).- Definición.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

b).- Los espacios libres privados, excepto que no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela, no serán edificables. No obstante, serán susceptibles de admitir el uso de piscinas y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, se admitirá también el uso deportivo privado con las siguientes condiciones:

b.1).-Superficies iguales o menores de 1.000 m2.

-Ocupación máxima (%): 15
-Coeficiente de edificabilidad neta (m2/m2): 0,15
-Altura reguladora máxima (m): 4
-Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
-Número máximo de plantas: B
-Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
-Separación mínima entre edificios (m): 6
-Superficie mínima de jardines privados (%): 50

b.2).-Superficies mayores de 1.000 m2.

-Ocupación máxima (%): 25
-Coeficiente de edificabilidad neta (m2/m2): 0,25
-Altura reguladora máxima (m): 4
-Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
-Número máximo de plantas: B
-Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
-Separación mínima entre edificios (m): 6
-Superficie mínima de jardines privados (%): 50

b.3).-Tratamiento del suelo.

Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento debe figurar como anexo al proyecto de obras y las instalaciones deportivas descubiertas, incluso, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

b.4).-Usos permitidos.

Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, lavabos, vestuarios, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares. Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m2, también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurantee y tienda de efectos deportivos.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 6.4.01

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el apartado 1º del artículo 6.3.08 se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Condiciones de composición de las edificaciones.

a).- Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que formen torres cilíndricas o semicirculares.

b).- Composición de fachadas.

- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la parte maciza del muro de fachada resaltará frente a la superficie de huecos abiertos. La anchura máxima de los huecos será de tres (3) metros.
- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.
- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- Se prohíben los balcones con balaustradas. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.
- Salvo en planta baja y siempre que se encuentre justificado para conseguir una composición del edificio integrada en el entorno, no se permitirá la sucesión reiterativa de arcos.

2.- Materiales y colores.

a).- Sobre el color de fachadas.

- Es obligado utilizar el color blanco para el tratamiento general de la fachada de los edificios. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocres, sepia y siena claro.
- No se permitirá la inclusión de otros colores, distintos del de la fachada para el recercado de puertas y ventanas. Los balaustres de cerámica u hormigón prefabricado se pintarán del mismo color que la fachada y las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros (verde, gris o negro).
- Los pavimentos de terraza deberán ser de piedra natural sin pulir o de baldosas de color blanco u ocre de tierra local o parecida.

b).- Sobre la carpintería.

- Las persianas exteriores irán pintadas de color verde, blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.
- El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristaleras, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.
- Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.
- Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).

3.- Cubiertas.

- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada, con la pendiente, comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %), en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.
- Se prohibe la colocación de pérgolas o elementos análogos para cubrir las terrazas, admitiéndose sólo los porches cumpliendo las condiciones anteriormente citadas. Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.
- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.
- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.

4.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.
- Los accesos y mostradores tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros
- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y su altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.
- Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares
- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.
- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.

5.- Exteriores al casco antiguo.

Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el casco antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

6.- Condiciones de estética y composición en el ámbito de los Planes especiales de protección.

Respetarán las anteriores condiciones así como las establecidas en el Plan especial y Catálogo de protección. Justificadamente y a los efectos que no alteren las características tradicionales del entorno y de las edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de aspectos estéticos o de composición no regulados específicamente.

ARTÍCULO 6.4.02

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA EXTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el apartado 1º del artículo 6.3.08, en la zona extensiva residencial y turística se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Composición de fachadas.

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.
- Se prohíben los balcones con balaustradas.

2.- Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales que puedan integrarse en el entorno o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente i hasta la aprobación de una ordenanza que regule la carta de colores del municipio, los colores dentro de los tonos dominantes en la zona.
- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

3.- Cubiertas.

- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. En este caso, serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con la pendiente máxima del veinte por ciento (20 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.
- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.
- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.
- Se prohíben los rótulos publicitarios en edificios de uso residencial. Los rótulos publicitarios que se permitan deberán formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 7.1.01

FORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los Planes parciales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 del Reglamento de planeamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que el diseño de los Planes parciales se adecue a las determinaciones y criterios de las NN.SS. y a las fichas de cada sector.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los Planes parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente al mencionado coste.

ARTÍCULO 7.1.02

CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES

Los Planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de las NN.SS. y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de planeamiento urbanístico, en su artículo 45 y siguientes, y, cuando los Planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexo los siguientes documentos:

a).- Los documentos necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización, en los cuales se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS. y, en su caso, en su programa de actuación.

b).- La relación de todos los propietarios del suelo incluidos al sector, señalando domicilios y datos de identificación.

c).- La forma de ejecución de las obras de urbanización.

d).- Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a aquella.

e).- Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los propietarios de los terrenos afectados.

f).- En todo caso se aportará un cuadro sintético en el cual deberán figurar los siguientes extremos:

- Superficie total del sector.
- En su caso, la superficie de los sistemas generales que señalen las NN.SS.
- Superficie de viales del Plan parcial.
- Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria y gratuita.
- Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
- Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales y edificabilidad neta sobre superficie edificable.

g).- Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.

h).- Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental, de acuerdo con la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

i).- Se deberán establecer los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.

j).- Al finalizar la tramitación de los Planes parciales se deberá presentar un texto refundido con la documentación completa y con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

k).- Cualquier modificación de las determinaciones de los Planes parciales obligará, así mismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha del refundido, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

l).- Será preceptivo, en la documentación de los Planes parciales, justificar el suministro de agua potable y las medidas que favorezcan su ahorro.

m).- Justificar, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, las previsiones adecuadas en relación con las edificaciones y sus distancias a las vías de comunicación e infraestructuras, vías públicas, así como su distribución e insonorización.

n).- Cuanta documentación adicional fuera necesaria, deducida de las características de la ordenación, de la integración dentro de la ordenación de las NN.SS. y del cumplimiento de las condiciones específicas que establecen las normas urbanísticas.

o).- El documento de resumen ejecutivo previsto en el aparato 3 del artículo 11 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

p) Informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa en relación al cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de mares y modificaciones posteriores), así como en relación a las condiciones técnicas de los hidrantes y viales de acceso.

ARTÍCULO 7.1.03

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

En el diseño de los Planes parciales se tendrán en cuenta, además de los criterios generales, los siguientes:

a).- Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, se puedan integrar activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, arqueología, etc.).

b).- En la formalización de las determinaciones de cada Plan parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación física y perceptiva de los espacios urbanos y tipologías edificatorias guarden relación con la estructura urbana de la ciudad tradicional.

c).- La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atenderá a un criterio mixto de servicio al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto a la accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo que sea posible, los viales en fondo de saco, cuya necesidad se deberán justificar.

d).- A efectos de integrar el crecimiento de la ciudad con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de borde de cada Plan parcial, con el fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o singularización.

e).- Para cada sector particular, se observarán los criterios concretos que se señalen en la ficha correspondiente.

f).- A efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda contiene tres (3) habitantes.

g).- Viales

- El ancho mínimo de los viales de distribución será de dieciséis (16) metros. Se admitirán viales de ancho igual o superior a doce (12) metros solo cuando den acceso exclusivo a viviendas unifamiliares o edificios residenciales de altura igual o inferior a dos (2) plantas. Los viales de ancho menor deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respecto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán un ancho comprendido entre dos metros y setenta centímetros (2,70) y tres metros y treinta centímetros (3,30).
- El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengan fijados por las NN.SS., se deberá justificar en función del tránsito previsible. El ancho de los carriles será, en función de su jerarquía, igual o superior a tres (3) metros e inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30).
- Los viales de ancho superior a doce (12) metros tendrán las dos aceras arboladas. Los viales de anchura igual o inferior a doce (12) metros tendrán como mínimo la acera más soleada con árboles, recomendándose la sección asimétrica del vial con aceras también asimétricas.
- Se preverá un sistema de hidrantes contra incendios y red de riego de las zonas verdes.
- En los tramos de vial a los cuales sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán fuera de los carriles de circulación. En las aceras se dispondrán espacios adecuados para situar las paradas.

h).- Se diseñarán paradas de carga y descarga de vehículos en lugares en los cuales sea previsible su necesidad.

i).- La reserva de aparcamientos será como mínimo de una (1) plaza por cada vivienda o, si estas no vienen definidas, por cada 100 m2 construidos. Además, los públicos, anexos a la vialidad, tendrán una superficie mínima de un (1) m2 por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en las que es previsible la concentración de personas. La reserva de plazas para personas con movilidad reducida y su situación requerirá cumplir con lo establecido en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

j).- En lo que hace referencia a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, zonas verdes y, en su caso, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Las redes de energía eléctrica de alta y baja tensión y las redes de telecomunicaciones serán subterráneas.

k).- Se garantizará la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público según la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, que la desarrolla.

l).- No se considerarán espacios libres y consecuentemente no contabilizarán como tales, los espacios para peatones o para tráfico rodado, las medianas, los jardines que no sean de uso público, ni los terrenos en cuya superficie no se pueda inscribir un círculo de al menos treinta (30) metros de diámetro. Todas estas zonas pasarán a considerarse espacio viario.

m).- Los espacios libres públicos deberán diseñarse de tal manera que, salvo justificación, sean accesibles como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %) de su perímetro.

n).- Acceso rodado

- Se deberá ordenar el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado.
- Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando ésta tenga una longitud de fachada igual o superior a la mínima que dé frente a un vial público rodado, pudiendo ser menor en el caso de que tenga otra fachada a un espacio libre público o que dé a vial en fondo de saco.

o).- Medidas de autoprotección frente al riesgo de incendio forestal.

De acuerdo con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), los Planes parciales sobre zonas o entornos forestales han de contener las medidas de autoprotección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes que se deban establecer. Además, las urbanizaciones deberán contar con un vial exterior de circunvalación equipado con hidrantes normalizados separados entre sí un máximo de 200 metros. En el exterior de dicho vial debe contarse con la correspondiente faja perimetral de defensa con las condiciones señaladas en el apartado 2.2.a del artículo 8.5.04.

p).- Medidas correctoras de acuerdo con el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

ARTÍCULO 7.1.04

RESERVAS MÍNIMAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

Todo Plan parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración las que como tales determina el anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, considerando las NN.SS., de acuerdo con el artículo 16 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que éstas cesiones son como mínimo las siguientes: Los viales y aparcamientos públicos, espacios libres de dominio y uso público, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella, como el suelo necesario para los sistemas generales.

Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá el de estas últimas.

ARTÍCULO 7.1.05

SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial quedan recogidos sintéticamente en la correspondiente ficha de actuación en suelo urbanizable, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada Plan parcial, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas en estas normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.

1.- Ordenación del suelo urbanizable.

Se entiende por sector urbanizable cada una de las unidades territoriales en que se divide el suelo clasificado como urbanizable a efectos de su ordenación.

2.- Tipo de sectores urbanizables según su uso:

a).- Residencial.

Corresponde a los sectores predominantemente destinados a alguno de los usos residenciales de carácter permanente previstos en las presentes normas.

b).- Industrial.

Corresponde a los sectores destinados, con carácter exclusivo, al desarrollo del uso industrial o en los que exista un área residencial o de equipamientos, colindantes con el suelo urbano, y que sirvan de elemento complementario y separador del uso residencial y del industrial. En tal caso se reducen los usos industriales a los compatibles con esta situación.

c).- Servicios.

Corresponde a los sectores destinados al desarrollo preferentemente de equipamientos, infraestructuras, servicios y/o de los centros de las actividades e instalaciones complementarias para el servicio urbano.

d).- Turístico-residencial o de segunda residencia.

Corresponde a los sectores especializados en el uso residencial de temporada y, de forma preferente, de baja densidad, como el desarrollo extensivo de viviendas unifamiliares y/o bloques de apartamentos de pequeñas dimensiones.

3.- Tipo de sectores urbanizables:

a).- Sectores con Plan parcial aprobado y ejecutado que, con las modificaciones introducidas, cuya ordenación queda plenamente integrada en estas Normas Subsidiarias.

b).- Sectores con Plan parcial aprobado y sin ejecutar que deberán ser revisados y, en su caso, adaptados a lo establecido en estas normas.

c).- Sectores sin Plan parcial aprobado o de nueva ordenación a desarrollar según las determinaciones de las presentes normas.

4.- Normas particulares de planeamiento parcial para los sectores sin Plan parcial aprobado o de nueva ordenación.

4.1.- Ámbito de la ordenación.

La ordenación de cada sector se deberá efectuar mediante un único Plan parcial que abarque toda la superficie del mismo. No obstante, justificadamente podrá programarse su ejecución mediante uno o más polígonos.

4.2.- Parámetros generales de la ordenación.

Se especifican, para cada sector, en los planos de ordenación y en el anexo de estas normas. Las intensidades globales definidas en los sectores urbanizables de nueva creación se refieren a los usos lucrativos, incluido el quince por ciento (15 %) de cesión del aprovechamiento.

4.3.- Zonificación, estructura urbanística y densidad de población.

a).- El porcentaje máximo del área de los solares destinados a la edificación privada no podrá superar el valor expresado en el anexo, debiendo adjudicarse el porcentaje restante a sistemas generales, viales, espacios libres públicos, zonas deportivas privadas e instalaciones de infraestructura.

b).- La estructura urbanística de los sectores, cuando se defina en los planos de ordenación, se orientará de acuerdo con los trazados de la red viaria básica. La ordenación deberá solucionar convenientemente las áreas de borde contiguas al suelo urbano de forma que quede asegurada la continuidad de la red viaria y regularizadas las alineaciones, así como las tipologías de edificación.

c).- Las zonas de equipamiento público deberán situarse de forma agrupada y en ubicaciones próximas a las áreas de suelo urbano adyacentes.

d).- En los sectores de carácter turístico, se diseñará una red completa e integrada de itinerarios peatonales, con pautas de trazado autónomas respeto de la red viaria de circulación rodada, favoreciendo la accesibilidad a los espacios libres públicos y demás zonas de equipamiento comunitario, así como la ordenación de los circuitos de paseo y la conexión, en su caso, con los sectores o núcleos colindantes. La anchura mínima de los pasos peatonales será de seis (6) metros o, justificadamente, se podrá reducir hasta cuatro (4) metros.

e).- Índice de intensidad de uso (I).

El planeamiento sectorial de desarrollo determinará, para cada calificación o zona de ordenación, los respectivos índices de intensidad de uso, debiendo justificar convenientemente que el resultado de la aplicación de los mismos no supera la capacidad máxima asignada en estas Normas Subsidiarias.

Los índice de intensidad del uso residencial (Ir) y turístico (It), las propuestas de exoneración y su justificación respeto de las capacidades máximas de población previstas en las NN.SS., se regiran por lo establecido en el Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de la capacidad de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y Plan territorial de Eivissa y Formentera.

f).- Los sectores de carácter residencial, turístico o mixto, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, estarán sometidos a la reserva del suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad de uso residencial para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que permita establecer, al menos, su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

4.4.- Aparcamiento público.

La superficie mínima destinada a aparcamiento público se calculará mediante el módulo de una (1) plaza de aparcamiento para vehículos de turismo por cada 100 m2 de edificación o superficie construida. La dotación de aparcamiento público deberá cumplir además las condiciones estipuladas en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico.

4.5.- Espacios libres públicos.

La superficie mínima destinada a parques y jardines públicos cumplirá el módulo de 18 o 21 m2 por cada 100 m2 de edificación, con un mínimo del diez por ciento (10 %) de la superficie total ordenada. La dotación de espacios libres públicos deberá cumplir, además de las condiciones estipuladas en el Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, las siguientes prescripciones:

- Se procurará que coincidan con zonas naturales arboladas y lugares con vistas panorámicas.
- No se admitirán terrenos que sean inhábiles para solares, ni que adopten formas marginales sobrantes.
- Su posición será céntrica y poco accidentada, bien relacionada, con sus frentes a vía pública y, en caso de proyectarse accesos mediante pasos peatonales, su anchura no será inferior a diez (10) metros.
- Las fachadas de las edificaciones que den frente a los parques y jardines tendrán el carácter de principales y con un tratamiento digno y armónico. En el caso de requerirse retranqueos de la edificación respeto de estos linderos se deberán observar, como mínimo, idénticas medidas que para las vías públicas.
- La vegetación será un elemento primordial por lo que las especies serán las apropiadas para la zona y el clima, se observará la debida profusión y se preverá la correspondiente conservación.
- La superficie de parques y jardines no se superpondrá, en todo o en parte, a la de aparcamientos, ni tampoco en las otras superficies propias de la vialidad (calles, cruce, plazas, medianas, aceras, arcenes, fajas de protección de viales, etc.), pasos e instalaciones de infraestructura urbanística.

4.6.- Equipamiento.

Además de las reservas previstas en los apartados 4.4 y 4.5 del presente artículo y sin perjuicio del cumplimiento de lo que dispone el Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, las dotaciones de equipamiento comunitario deberán observar las siguientes condiciones:

a).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector residencial:

- Equipamiento docente (guardería): 5 m2 de suelo por cada 100 m2 de edificación, con un mínimo de 1.000 m2 en una parcela.
- Equipamiento cultural y docente: 10 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 2.000 m2.
- Equipamiento deportivo: 15 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 2.000 m2 en una parcela.
- Otros equipamientos públicos de carácter cívico-social (sanitario, asistencial, religioso, recreativo, municipal diverso, etc.): 3 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 1.000 m2, en una parcela.
- Equipamiento comercial al por menor de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre: Según necesidades de la población y como máximo un 10% de la superficie lucrativa residencial.

b).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector servicios:

Equipamiento municipal diverso: Un veinte por ciento (20 %) de la superficie total del sector.

c).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector industrial:

- Equipamiento deportivo: Un dos por ciento (2 %) de la superficie total ordenada, con un mínimo de 4.000 m2 en una o dos parcelas.
- Otros equipamientos públicos de carácter cívico-social: Un uno por ciento (1 %) de la superficie total ordenada, con un mínimo de 2.000 m2.
- Equipamiento comercial de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre: Según justificación del Plan parcial y, excepto en zonas turísticas que podrá ser al por menor, solo establecimientos de venta al por mayor.

d).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector turístico-residencial:

- Equipamiento docente (guardería): 2 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 1.000 m2 en una parcela.
- Equipamiento cultural y docente: 10 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 1.000 m2 en una parcela.
- Equipamiento deportivo: 20 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 4.000 m2 en una o dos parcelas.
- Otros equipamientos públicos de carácter cívico-social (sanitario, asistencial, religioso, recreativo, municipal diverso, etc.): 4 m2/100 m2 de edificación, con un mínimo de 1.000 m2 en una parcela.
- Equipamiento comercial: Según apartados anteriores.

4.7.- Unidad urbanística. Módulos para dotaciones:

a).- A efectos de establecer el número de viviendas de cada sector para determinar el tipo de unidad urbanística, los módulos y superficies para dotaciones se asimilarán a los cien (100) m2 de superficie edificable destinada a cualquier uso, excepto los destinados a las propias dotaciones, al equivalente de una vivienda.

b).- Las dotaciones indicadas a estas normas tienen el carácter de mínimos y deberán completarse, en su caso, hasta las que fija la Ley del suelo y el Reglamento de planeamiento urbanístico.

c).- Las dotaciones para zona deportiva y las indicadas en el artículo 7.1.04, tendrán la consideración de públicas y son de cesión gratuita y obligatoria para el municipio.

4.8.- Infraestructuras de urbanización.

El Plan parcial deberá definir, como mínimo, el trazado y/o las características de las infraestructuras de urbanización y de los siguientes servicios:

- Red viaria, espacios para peatones y zonas de aparcamiento, totalmente pavimentadas.
- Redes de distribución de agua potable, riego y hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas residuales, debiendo verter finalmente en el EDAR municipal.
- Red de evacuación de aguas pluviales.
- Red subterránea de distribución de energía eléctrica.
- Red subterránea de alumbrado público.
- Red subterránea de tubos para la instalación de telecomunicaciones y/o servicios por cable.
- Recogida de basuras.
- Acondicionamiento y ajardinamiento de los espacios libres públicos.
- Conexiones con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Todas las redes de infraestructura serán subterráneas y se conducirán bajo la acera.
- Las aceras tendrán una anchura mínima de dos (2) metros y, en todo caso, deberán disponer de la anchura suficiente para que bajo ellas puedan transcurrir las instalaciones.
- Deberán cumplir las determinaciones de estas normas, las que establece el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y otra normativa que resulte de aplicación.

4.9.- Entidad urbanística colaboradora de conservación.

a).- Los propietarios de los terrenos comprendidos en sectores, polígonos o unidades de actuación quedarán obligados a soportar los gastos de conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios, debiéndose integrar en la correspondiente entidad urbanística colaboradora de conservación.

b).- Los promotores de urbanizaciones privadas deberán gestionar en frente de la Administración el reconocimiento de la entidad urbanística colaboradora de conservación.

4.10.- Sistema de actuación.

a).- El sistema de actuación habitual para gestionar las urbanizaciones privadas será el de compensación.

b).- Cuando el sistema de actuación deba ser por cooperación, debido al excesivo número de afectados o a la falta de acuerdo entre ellos, los propietarios deberán asumir íntegramente los gastos y costes que pudiese implicar al cambio de sistema con respecto al de compensación.

c).- Cuando el Ayuntamiento en pleno aprecie una clara utilidad pública o interés social en el desarrollo de un sector, polígono o unidad de actuación, en beneficio del resto de ciudadanos no incluidos en su ámbito, podrá acordar el sistema de cooperación o expropiación, según mejor convenga al interés general y se ajuste a la legislación urbanística aplicable.

4.11.- Normas de sectores específicos.

Según lo que se determina en el anexo de estas normas.

4.12.- Ordenación de la zona costera.

a).- La ordenación de la zona costera deberá cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988 de costas y RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su Reglamento.

b).- Los deslindes del D.P.M.T. que figuran en las NN.SS. son provisionales y han sido elaborados por la Demarcación de Costas de Illes Balears por lo que se deberán cumplir, así y como los definitivos que, en su caso, se aprueben en su sustitución, y también con el procedimiento, informes previos, permisos y otras autorizaciones previstas en la Ley de costas y en las disposiciones legales que la desarrollan.

c).- La adaptación de estas Normas Subsidiarias a los límites definitivos se realizará cuando éstos se hayan aprobado definitivamente.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

ARTÍCULO 7.2.01

FORMACIÓN Y CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

1.- Formación.

EL Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los Planes especiales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento de planeamiento urbanístico. En tal caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los Planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios de las NN.SS.

EL Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de Planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que lo deberán abonar en metálico.

2.- Contenido.

Los Planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 76 y siguientes, así como en el resto de la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 7.2.02

PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

1.- Planes especiales de protección de los conjuntos históricos.

Es el desarrollo en detalle del planeamiento de la zona delimitada en la declaración de BIC, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de patrimonio histórico español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears. A estos efectos, los documentos relativos al Plan especial de protección de cada conjunto histórico que contiene el Catálogo de protección específico y las NN.SS definen su ordenación urbanística.

1.1.- Ámbito.

El ámbito es la zona de suelo urbano y rústico delimitada en la declaración de BIC de las iglesias de Sant Joan. del Puig de Missa de Sant Miquel y de Sant Llorenç, la cual se encuentra delimitada en los planos de ordenación del suelo urbano, así como en suelo rústico el núcleo rural de Sant Vicent y el conjunto histórico de Balàfia.

1.2.- Determinaciones.

a).- Suelo urbano de Sant Joan y del Puig de Missa de Sant Miquel.

a.1).- La zona de casco antiguo en el ámbito de protección del conjunto histórico se regirá por el documento anexo de adaptación a la Ley de patrimonio que contiene las fichas del Catálogo de protección y subsidiariamente por estas normas que actúan como Plan especial de protección. Los criterios que definen la ordenación del núcleo de Sant Joan suponen una mejora del conjunto histórico al descongestionar el tráfico para una futura peatonización del entorno del BIC y también en cuanto al núcleo de Sant Miquel al proteger las visuales del BIC mediante una franja de espacios libres privados sin aprovechamiento urbanístico.

a.2).- Las sustituciones de inmuebles solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto y, en todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

a.3).- Ruina:

- Si se incoase expediente de ruina de algún inmueble afectado por una declaración de BIC, la Administración insular competente en patrimonio histórico-artístico está legitimada para intervenir como parte interesada por lo que se le notificará la abertura y las resoluciones que se adopten.
- En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin la previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.
- Si existiese urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiese incoado el expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias por evitar los daños a las personas. Las obras que fueran necesarias realizar por razones de fuerza mayor no darán lugar a actos de demolición que no sean los estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización prevista en la legislación de patrimonio, debiendo prever, en su caso, la reposición de los elementos retirados.

a.4).- El suelo vacante de edificación se podrá edificar de acuerdo con la ordenación general de la zona que le corresponda. Cuando dicho suelo forme parte de una edificación catalogada, se podrá edificar, respetando lo que señala la ficha individualizada y siempre que no se hayan excedido los parámetros de la calificación urbanística de la zona.

b).- Suelo rustico de Sant Joan, del Puig de Missa de Sant Miquel y de Sant Vicent.

Las categorías y normas urbanísticas definen su ordenación general sin perjuicio de que en estas áreas, los proyectos de reforma y ampliación de las edificaciones existentes, así como las de nueva planta que puedan edificarse, requerirán incorporar un estudio de impacto ambiental y/o un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

c).- Determinaciones particulares del conjunto histórico de Sant Vicent.

Con independencia de la ordenación regulada en el documento relativo al Plan especial de protección del conjunto histórico de Sant Vicent que contiene el Catálogo de protección, con la finalidad de completar y mejorar el conjunto histórico se admitirá el crecimiento del núcleo en el suelo vacante situado fuera del ámbito de la zona de protección con los parámetros de la E-U1 y la densidad máxima de dos viviendas. Su gestión urbanística se podrá llevar a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.5.02.

d).- Determinaciones particulares del conjunto histórico de Balàfia.

Este conjunto histórico se sitúa íntegramente en suelo rústico sin constituir núcleo rural por lo que su ordenación será, además de la establecida en el documento de Plan especial de protección del conjunto histórico de Balàfia que contiene el Catálogo de protección, la siguiente:

- El criterio es el mantenimiento de las edificaciones existentes.
- No se permiten nuevas edificaciones y cualquier modificación de las existentes o movimiento de tierras deberá ser previamente autorizada por la CIOTUPHA.
- No se permitirá la publicidad comercial, ni la instalación de cables, antenas y conducciones aparentes en el ámbito del conjunto.

2.- Plan especial de Es Amunts.

De acuerdo con lo señalado en la norma 41 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, la zona de Es Amunts, delimitada en el anexo de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección, será objeto de un Plan especial. Transitoriamente en esta zona se aplicará lo que se determina en dicho PTEF y en estas NN.SS., requiriéndose autorización previa del Consejo Insular de Eivissa para cualquier intervención en la relación de casas payesas que se relacionan en el apartado de elementos de interés histórico artístico del municipio del anexo a la memoria.

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 7.3.01

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. El firme se ajustará a la instrucción de

carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores), de acuerdo con el informe preceptivo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

2.- Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego y hidrantes contra incendios.

a).- Dotaciones medias mínimas:

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 4 y del documento básico SI.
- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.
- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b).- Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego y hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm. y en ningún caso inferior a 80 mm.
- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. (metros de la columna de agua).
- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más bajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

a).- La red será del tipo separativo y, cuando exista Plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el Plan especial para cada tipo de actividad.

b).- Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las conducciones será de 400 mm. y en ningún caso inferior a 300 mm.

c).- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d).- En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,6 m3 de capacidad mínima.

e).- Las dotaciones de aguas residuales a tener en cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.

f).- La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.

g).- Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

h).- En relación a la red contra incendios deberá tenerse en cuenta lo señalado por el Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento del Consejo Insular de Eivissa.

5.- Alumbrado público.

a).- La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano, a la normativa vigente y, en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

b).- En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

c).- Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de conformidad con lo establecido en la norma 61 y 62 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.

- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respeto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En AANP, ANEI y ARIP: 0 %, en el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %, en el suelo urbano y urbanizable situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 % y en el suelo urbano y urbanizable dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no está sujeta al cumplimiento de dichas limitaciones. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras.

a).- Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b).- Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.
- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales mediante un Estudio de detalle que justifique además su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

7.- Instalación de telecomunicaciones y/o de servicios por cable.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio. En cualquier caso, en materia de telecomunicaciones, se deberá cumplir con el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y deberán definirse de manera que puedan ser utilizados por el resto de servicios urbanísticos que tengan que proveerse, así como para soterrar los tendidos aéreos preexistentes.

8.- Espacios libres públicos.

a).- El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de los Planes parciales o especiales que las desarrollan o, en caso no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.

b).- Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c).- Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, y papeleras, etc.).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9.- Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 8.1.01

ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, debiéndose cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación del territorio y en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

1.- Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de dichos elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de éstos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2.- La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de soporte de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se deben desarrollar en el medio rural.

3.- Publicidad.

Queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca donde se desarrolle la actividad anunciada que serán objeto de regulación reglamentaria específica, los carteles que señalen los lugares de interés público, no comerciales y los indicadores de orden general.

4.- Protección de la vegetación.

El respecto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas deberán estar debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5.- Vertederos de basuras.

En las áreas de suelo rústico protegido quedan prohibidos los vertederos de basuras.

6.- Prohibición de determinados usos en suelo rústico.

De acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, salvo para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, en suelo rústico no se autorizarán las actuaciones relacionadas con los usos XLIII 07 y CNAE93 92.341 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas ni la ampliación de las existentes.

7.- Serán también de aplicación y, en caso de ser más restrictivas, prevalecerán sobre estas NN.SS., las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y las Instrucciones sobre materias de ordenación del territorio y urbanismo, aprobadas por la CIOTUPHA en sesión de 20 de junio de 2.005, la Instrucción relativa al régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico, aprobada el 28 de febrero de 2.006 y la Instrucción técnica de aclaración del sentido de diverso aspectos de las normas del Plan territorial insular, aprobada el 15 de noviembre de 2.006.

8.- En materia de edificación y ocupación de edificaciones vinculadas a usos distintos a la vivienda será también de aplicación el procedimiento de obtención de permiso municipal de instalación y posterior Licencia de apertura y funcionamiento, ligada a la licencia de edificación y uso del suelo, que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

ARTÍCULO 8.1.02

CALIFICACIÓN

Se distinguen dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que posean y las funciones que deben cumplir: Suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

b).- Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, no incluidas en la categoría anterior.

c).- Áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

d).- Áreas de prevención de riesgo (SRP-APR): Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

El planeamiento, de acuerdo con la disposición adicional undécima de las DOT, además, ha incorporado, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.

e).- Áreas de protección territorial (SRP-APT): Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan territorial insular d'Eivissa i Formentera. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de suelo rústico forestal (SRC-F): Son las áreas de suelo rústico común que presentan una superficie forestal o boscosa.

b).- Áreas de transición (SRC-AT): Son las áreas que han sido así delimitadas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable, destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

Esta categoría, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, se corresponde además en su totalidad con las áreas de interés agrario (AIA) que son las zonas de regadío y áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

3.- Unidades paisajísticas.

En las anteriores áreas de suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, se superponen, a efectos de la definición de medidas de protección paisajística y, en su caso, de corregirlas, además de fijar condiciones y parámetros específicos por poder edificar, los ámbitos de las zonas 1 y 2, así como las unidades paisajísticas siguientes:

- UP-A: Constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG y SRC-AT, no incluidos en zona 2.
- UP-B: Constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP, SRP-ANEI y los incluidos en zona 2.
- UP-C: Constituida por los terrenos calificados como SRC-AANP y los incluidos en zona 1.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8.2.01

SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Segregación o parcelación.

a).- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.

b).- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

c).- La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudiesen solicitar y la paralización inmediata de las obras.

d).- No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima, ni el incumplimiento del resto de parámetros aplicables para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.

e).- Condiciones de la unidad mínima de cultivo.

e.1).- Parcelas de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- Superficie mínima: 5.000 m2.

e.2).- Parcelas de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal.
- Superficie mínima 15.000 m2.

2.- Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones.

Si una finca es afectada por varias calificaciones, la verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respeto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100, aunque, en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F, en las que esta última calificación suponga un tercio (1/3) o menos de la superficie total de la parcela, resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida en la zona de SRC en qué se encuentre. Además:

- La edificación, excepto justificación de que su impacto es menor en otro emplazamiento, deberá situarse en la parte de la finca sujeta a menor protección.
- La edificabilidad y la ocupación serán la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de qué conste la parcela.
- El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en qué se sitúe la edificación.

De acuerdo con el artículo 3.1.a de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, los terrenos calificados como APT de carreteras podrán computarse como ocupación y edificabilidad, además de para cumplir con la superficie mínima de parcela. Los parámetros a aplicar serán los del área subyacente y, en el caso de SRP-AANP u otra zona donde este uso resulté prohibido, serán los señalados para el SRP-ANEI.

3.- Superficie mínima de parcela resultante de una agrupación.

De acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, la agrupación de dos o más fincas registrales independientes y colindantes, situadas totalmente en SRC-F y existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, supondrá una reducción del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de parcela mínima exigible según estas normas. Esta reducción será incompatible con la posibilidad de obtener cualquier otra disminución de la superficie, la finca agrupada deberá constar como indivisible en el Registro de la Propiedad y no podrá ser objeto de segregación o división posterior.

4.- Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, concurran los siguientes requisitos:

a).- En suelo rústico SRC-SRG y SRC-AT, si a consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resultan más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-2) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido éste. En el caso de estar situada en cualquier otra categoría de suelo rústico o cuando la finca tenga varias calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las anteriores, el factor multiplicador para la segunda y sucesivas fincas será 2 elevado a (n-1).

Se encuentran excepcionadas del cumplimiento de este apartado las fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación practicadas, por una sola vez, en documento público y en virtud de:

- Actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima.
- Cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la LEN establece y siempre que el número de fincas derivadas de estas operaciones no supere el número de hijos del donante.

No obstante, las fincas adquiridas con posterioridad al 12.08.04 en virtud de título diferente de los previstos en el apartado anterior y a efectos de la construcción de nuevas viviendas, sólo podrán beneficiarse del régimen de este cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de adquisición en documento público.

Además, sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o el remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto que se practique una única segregación con la finalidad de agrupar la finca segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible.

b).- En el caso de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la cual existan una o más viviendas, previamente a su autorización deberá acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el artículo 15 de la Ley del suelo rústico, constar inscrita en el Registro de la propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes y contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida en el proyecto de autorización, con un mínimo de 15.000 m2 o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación o división.

Si la vivienda o viviendas no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes que deberán contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables a esta fecha.

En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra (n) del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

ARTÍCULO 8.2.02

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas de telecomunicaciones y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.

2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:

a).- Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.

b).- Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.

c).- Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:

a).- Justificación de la idoneidad del emplazamiento respeto de otras alternativas posibles.

b).- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

a).- Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.

b).- Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.

c).- Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.

d).- Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.

e).- Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.

f).- Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Illes Balears:

5.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de Industria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Dirección General de Industria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Consejería competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir lo establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán transcurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquier punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos a media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras:

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Dirección General de Industria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas en baja tensión enterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Consejería competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de trasporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrán ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.3.- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, y el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el que se aprueba el PDS telecomunicaciones de las Illes Balears, con las limitaciones de usos establecidas en los capítulos V y VI de estas normas.

ARTÍCULO 8.2.03

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

1.- Condiciones generales.

a).- Las viviendas, las edificaciones, instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allá establecidas.

b).- En suelo rústico, además estas NN.SS., regirán las normas del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y las Instrucciones técnicas de aclaración del sentido de diversos aspectos de las normas del PTI.

c).- Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

d).- El sistema de evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica homologada, estanca y dimensionada en función de los habitantes. La fosa séptica deberá ser gestionada adecuadamente y los fangos deberán ser gestionados por una empresa autorizada. En caso de fosas sépticas no estancas o depuradoras, se requerirá la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos para utilizar el agua del tercer compartimiento para riego excepto que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- El efluente líquido sea gestionado por un gestor autorizado.
- Cuando la vivienda se localice en zona de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos baja y el efluente se vierta al terreno mediante un filtro verde repartido en un área de 100 m2 por habitantes equivalente.
- Cuando la vivienda se localice en zona de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada y el efluente se vierta al terreno mediante un filtro verde repartido en un área de 200 m2 por habitante equivalente.

La eliminación del efluente líquido de las fosas sépticas necesitará informe de la administración hidráulica siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- La vivienda se localice dentro del perímetro de restricción moderada de un pozo de abastecimiento urbano.
- La vivienda se localice en una zona de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta.

En los casos que la vivienda se localice dentro de un perímetro de restricción máxima de un pozo de abastecimiento urbano, de acuerdo con los artículos 65, 66 y 67 del Plan hidrológico de las Illes Balears, no se podrá permitir la instalación de fosa séptica.

e).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas y cinco (5) metros de los límites del terreno. Además, se situarán en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

f).- Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

g).- Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán estar admitidas aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, el impacto ambiental.

2.- Fincas situadas en terrenos con el uso de vivienda prohibido.

Las fincas registrales en suelo rústico, existentes con la configuración y superficie que tenían antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, de superficie igual o mayor a la mínima exigida e incluidas totalmente en calificaciones en las que el uso de vivienda resulte prohibido, con independencia de la posible aplicación del apartado 1.b del artículo 4 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, cuando el Ayuntamiento lo considere justificado, podrán, vinculando ambas fincas, optar por edificar una vivienda en otra parcela de suelo rústico dónde este uso esté permitido aunque su superficie no llegue a la mínima exigida por el planeamiento.

Lo anterior no resultará de aplicación hasta tanto no se establezca regulación pormenorizada de su aplicación.

3.- Medición de la altura reguladora máxima y total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en la Ley de suelo rústico, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta. La altura reguladora máxima desde el mismo punto hasta la cara inferior del último forjado.

El pavimento del forjado de la planta baja, terrazas, plataformas y piscina anejas a la edificación, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, no podrá en ningún punto, respecto del terreno natural, sobrepasar la altura de noventa (90) centímetros cuando el terreno sea sensiblemente plano y de un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuando no lo sea, según la definición del artículo 6.2.03.

4.- Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

Las edificaciones, de acuerdo con lo que establece el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, al ubicarse dentro la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación, y, además, cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

a).- Su emplazamiento y el de las infraestructuras de servicios y accesos, se efectuará en la parte de la parcela dónde resulte menor su impacto. A estos efectos se considerará la proximidad a edificios y caminos preexistentes y su ubicación en los límites de las zonas boscosas con el llano, así como la imposibilidad del emplazamiento en cumbres o promontorios, debiendo situarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de la cumbre. La ubicación en terrenos en pendiente se efectuará en la mitad inferior del tramo de vertiente correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.

b).- La distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno y siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota, fragmentando, en su caso, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

c).- Se prohíbe su ubicación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales y la distancia de separación a sus aristas superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

5.- Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

a).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo o del Gobierno de las Illes Balears en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consejos Insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.

b).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

c).- Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

d).- El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley y la instrucción 5 del anexo II del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

6.- Establecimientos turísticos y viviendas turísticas vacacionales en suelo rústico.

a).- En todo lo que no contradiga las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, que prevaldrán sobre las suyas, se deberán realizar de acuerdo con lo que determina el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable, y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística y la normativa autonómica que lo complete, modifique o sustituya.

b).- Establecimientos de alojamiento turístico aislados existentes en suelo rústico, distintos de los regulados por el Decreto 13/2011, de 25 de febrero**,** que cuenten con autorización turística previa o de apertura.

- Mantendrán sus condiciones específicas y generales, la volumetría y las características de las edificaciones existentes vinculadas a este uso.
- La parcela existente, vinculada según la autorización al uso turístico, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y de actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.
- Sin perjuicio de la preceptiva inscripción, se podrán ampliar siempre que dichas ampliaciones no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie construida de la edificación y se destinen a dotaciones higiénicas, de accesibilidad y de seguridad o a incrementar la categoría o la calidad de la oferta.

c).- Las parcelas donde a la entrada en vigor del PTI se ubiquen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la LGT, que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Administración turística competente y con antigüedad superior a cinco años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre que únicamente se presten servicios de oferta de restauración y salvo los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, los servicios de restauración y entretenimiento a qué se refieren los usos XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del Anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero. Cualquier ampliación de estos establecimientos sólo será posible para incrementar la categoría o cambiar de grupo a restaurante y, si suponen ampliación del establecimiento o la modificación de la parcela vinculada, requerirán, la declaración previa de interés general.

d).- Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (camping).

e).- En los faros se admitirán, en las condiciones que determina el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, los usos relacionados con la hostelería.

7.- En general y para usos distintos de la vivienda, la licencia de edificación y uso del suelo tendrá que ir ligada al permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006 de 17 de octubre. Las actividades necesarias por una explotación agraria o vinculadas directamente a la explotación están excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias. Lo anterior no será aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que mantienen la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, según establece el artículo 3.3 de la Ley 16/2006.

ARTÍCULO 8.2.04

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Integración en el paisaje.

a).- Las construcciones y edificaciones se adaptarán al entorno en que se ubiquen, armonizando e integrándose a través de una arquitectura sencilla y racional, y siendo respetuosas con los valores culturales y paisajístico que este entorno contiene.

Las edificaciones, según la Unidad Paisajística dónde se ubique, podrán tener una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano, destinada a servicios de la edificación.

b).- Se prohíben, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2.07, las excavaciones que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto las actuaciones que basándose en su uso agrícola, ganadero o forestal sean informadas favorablemente por el Consejo Insular de Eivissa.

A estos efectos, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, las excavaciones y las aportaciones de tierras se deberán minimizar. Ambos parámetros deberán tener magnitud similar y efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de bancales y taludes escalonados, acabados con los materiales y colores propios de la zona. La altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de ochenta (80) centímetros, en terrenos con pendiente inferior al diez por ciento (10 %), y de un

metro y veinte centímetros (1,20) en el resto de casos. La distancia horizontal entre bancales consecutivos deberá ser superior a tres (3) metros.

c).- Limitaciones, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, de adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes:

- La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberán mantenerse en su estado natural y no se podrán realizar movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.
- En zonas forestales, la autorización de la edificación comportará la obligación del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la extensión de incendios forestales. En zonas agrícolas, además de evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola, comportará la obligación del mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales.
- La autorización de la edificación comportará la obligación, mediante vegetación autóctona, de un ajardinamiento adecuado del entorno próximo de la edificación, evitando la introducción de especies invasoras y respetando los ejemplares arbóreos de valor existentes. A tal efecto, cuando la vegetación existente tenga características adecuadas, se deberá mantener al menos en el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la banda perimetral de diez (10) metros a la edificación o prever su ajardinamiento.
- Cuando se estime procedente, esta autorización podrá comportar la obligación del mantenimiento, total o parcial, de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

d).- Ninguna construcción o instalación, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, podrá afectar elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela y se deberán mantener y reconstruir los bancales, cercados u otros elementos de piedra que, en su caso, existan. Esta obligación afectará:

- En parcelas de más de 25.000 m2, a todos los existentes en un radio de cien (100) metros de la edificación que se pretenda construir.
- En parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m2, a la totalidad de los que haya.

e).- Las infraestructuras de abastecimiento de agua y energía de las edificaciones deberán ser enterradas y el alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, disponiéndose de forma que se minimice la contaminación lumínica y ajustándose al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.

2.- Composición volumétrica y de fachadas.

a).- Las edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los que se podrán añadir volúmenes menores o secundarios. En los casos en que se admita, el volumen de la planta alta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50 %) del de la planta baja.

b).- Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante y la superficie de huecos resultará siempre muy inferior a la de los macizos.

c).- La fachada vista del semisótano o de la cámara bajo la planta baja deberá ir forrada de piedra o fábrica tradicional del lugar, acabada con colores de la gama de los ocres y tierra.

d).- Las cubiertas serán planas, aunque se permitirán otros tipos de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios siempre que estas no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie total ocupada por la edificación principal. Se permitirán para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizantes, que no podrán quedar a la vista o sin protección.

e).- La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabada en los colores típicos de la zona dónde se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

f).- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada. Quedará prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color y se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en qué se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.

g).- Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera y elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc. Se recomiendan los elementos tradicionales propios de cada zona y queda prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso, resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.

h).- Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.

3.- La nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, de uso vivienda unifamiliar, de acuerdo con lo que establece el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, deberá cumplir, además, con las siguientes condiciones:

a).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias constituirá, de forma inequívoca, una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b).- Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anejos destinados a servicios auxiliares o complementarios que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Distancia máxima respecto del núcleo principal (m): 25
- Número máximo de plantas: B
- Superficie máxima construida: 20 % de la superficie del núcleo principal.
- Número máximo de dormitorios: 1 o un máximo de 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.
- Conformarán con el núcleo principal una única vivienda y no podrán configurarse como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.
- Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.

ARTÍCULO 8.2.05

PISCINAS

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

a).- Cuando se encuentre anexa a una vivienda unifamiliar o establecimiento turístico y cumpla con la separación mínima a linderos y viales de diez (10) metros.

b).- No se permitirá la construcción de más de una piscina por parcela, con independencia de poder obtener, previo autorización del Consejo Insular de Eivissa, licencia para un estanque para riego.

c).- La suma de la superficie de los elementos constructivos (terrazas descubiertas, pérgolas, etc.), piscina, alberca para riego y otras edificaciones no superará el porcentaje de ocupación de la parcela.

d).- Serán de planta sensiblemente rectangular, el acabado interior será en tonos blancos, grises o verdes para una mejor integración en el paisaje y no se permite el acabado interior en color azul turquesa.

e).- Las piscinas deberán estar empotradas en el terreno natural y cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 8.2.03 y artículo 8.2.07.

ARTÍCULO 8.2.06

CONSTRUCCIONES QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendiéndose como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria o ganadera, con finalidades de mercado y que constituye en si misma una explotación económica. Se establece la siguiente clasificación de estas construcciones: Edificaciones, instalaciones auxiliares, casetas de herramientas, invernaderos, alberca y construcciones rústicas tradicionales.

La solicitud de licencia de obras referidas a estas construcciones deberá ajustarse al procedimiento señalado en el artículo 4 y a las superficies máximas establecidas en el articulo 5.2, del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de las unidades mínimas de cultivo, debiendo los correspondientes proyectos incluir:

a).- Memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, de suelo rústico, y del artículo 5 del Decreto 147/2002, redactada por técnico competente

b).- Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas por el artículo 5 del decreto 147/2002

c).- Justificación de la viabilidad económica de la actividad proyectada.

d).- En el caso de explotaciones ganaderas intensivas, justificación de la superficie construida según el número de animales y la legislación vigente.

e).- Certificado de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias

Excepto exoneración de su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 y el artículo 5 del Decreto 147/2002, las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se regularán por las siguientes prescripciones:

1.- Edificaciones e instalaciones auxiliares.

Se entenderán como tales todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni condicionadas a la estancia de personas son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a almacenamiento y primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los dos (2) metros desde el correspondiente suelo interior.

b).- Todas las edificaciones de uso agrario o ganadero solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de seis (6) metros. Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

c).- Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o finalidad, merecen notoriamente un tratamiento singular se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados convenientes a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.

2.- Casetas de herramientas.

Se entenderá por caseta de herramientas toda edificación destinada a almacenamiento de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca donde aquella se sitúe, con total exclusión de su uso como vivienda. Las casetas de herramientas se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50). Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

b).- Se deberán construir siguiendo el procedimiento tradicional con muros o forros de piedra natural del lugar y cubierta inclinada de teja árabe color arena, las puertas y ventanas serán de madera y se corresponderán con el uso que aloje la edificación.

3.- Invernaderos y alberca.

a).- Invernaderos.

Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, provisionales o fijas, destinadas a la protección de los cultivos y de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

b).- Alberca.

Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Los acabados se deberán ajustar a lo que se dispone en el artículo 8.2.05, aunque los muros y la solera se deberán dejar directamente revocados y sin alicatar.

4.- Construcciones rústicas y tradicionales.

a).- Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa reguladora del Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales (carboneras, barracas de carbonero, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, etc.).

b).- Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas, no se alteren sustancialmente sus características estéticas, tipológicas y constructivas, y el uso guarde relación con el destino agrícola o ganadero.

c).- En los molinos extractores de agua se podrán instalar nuevos tipos de palas.

ARTÍCULO 8.2.07

MOVIMIENTOS DE TIERRA

1.- Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones autorizadas por el Consejo Insular de Eivissa, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

2.- Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.

3.- Los movimientos de tierras deberán obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación al mismo o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán tener una dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.

ARTÍCULO 8.2.08

VALLADO DE FINCAS

1.- Tanto en los linderos como el interior de la finca se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

a).- En las zonas protegidas por la LEN según las características y condiciones señaladas en la disposición adicional 21 de las DOT.

b).- En el resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de un (1) metro y se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona hasta los dos (2) metros de altura. Justificadamente, se admitirán fábricas macizas de altura superior para contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones.
- De cerca vegetal hasta dos (2) metros de altura.
- Únicamente de rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.
- Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.

c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cerramientos vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

d).- Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se tenga que realizar un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos: Dos metros y treinta centímetros (2,30) del eje del camino.

b).- Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruce de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

ARTÍCULO 8.2.09

CAMINOS Y CONEXIONES

1.- Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. La apertura de nuevos caminos, así como cualquier otra obra a realizar sobre caminos existentes, estará sujeta a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por el Consejo Insular de Eivissa.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, ésta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de más interés.

No obstante, se permitirá la prolongación de caminos existentes en el MTB correspondiente al vuelo de 2.002 y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable, para dar acceso a viviendas unifamiliares y en una longitud máxima de cincuenta (50) metros en SRP-ANEI o SRP-ARIP y de cien (100) metros en el resto de casos.

Cuando para acceder a la finca se justifique la imposibilidad técnica de cumplir lo establecido en el apartado anterior, con autorización previa del Consejo Insular de Eivissa, se permitirá la prolongación en distancia superior a las señaladas.

2.- En relación con las actividades agrícolas o las declaradas de interés general, sólo se permitirá la apertura de nuevos caminos con informe favorable previo del Consejo Insular de Eivissa.

3.- Condiciones de los nuevos caminos o prolongación de los existentes.

- Deberán transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20 % en APR de erosión y en zonas protegidas por la LEN y al 40 % en el resto de casos.
- Se efectuarán de forma que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar.
- Tendrán una anchura máxima de tres (3) metros, aunque se podrán prever esporádicos ensanchamientos para permitir el cruce de vehículos. Su pendiente se definirá de forma que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un bancal tradicional de la zona y, en todo caso, se deberán forrar de piedra calcárea irregular.

- En SRC-F o en zonas protegidas por la LEN no podrán suponer deforestación no reemplazada por vegetación de idénticas características o modificar el régimen de deslizamientos provocando la erosión del suelo.
- No podrán tener características de vial urbano, es decir: asfaltado, bordillos, aceras, etc.
- En el caso de afectar a especies vegetales catalogadas, deberá preveerse su trasplantante o restitución.
- En SRP-AANP sólo se autorizarán cuando se vinculen a las actuaciones contempladas en el artículo 11.b de la LEN.

ARTÍCULO 8.2.10

CANTERAS

a).- Las actividades extractivas ya existentes, en lo relativo a su ubicación y a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, se deberán ajustar al Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras.

b).- Las canteras incluidas al anexo IV del PDS de canteras deberán tramitar su incorporación, cumpliendo lo establecido en su Disposición transitoria primera, apartado 2º, debiendo quedar, en todo momento, excluida cualquier actividad extractiva en suelo rústico protegido.

c).- En la totalidad del término municipal se prohíbe la implantación de nuevas canteras, de acuerdo con lo que se establece para cada zona en que se divide el suelo rústico y a la cual se ha extendido el criterio que la LEN establece en el artículo 22.1 para las áreas de especial protección y que se recoge en el artículo 7.2 del PDS de canteras, excepto cuando así se establezca específicamente por el PTI.

d).- De acuerdo con lo que establece el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera:

- Para el desarrollo de la actividad se deberá definir un programa de restauración para cada fase de la explotación que prevea y compense progresivamente los efectos sobre las áreas afectadas, depositar fianza para garantizar la ejecución de las medidas correctoras previstas de acuerdo con la superficie afectada por la explotación, al coste global de la restauración y a las circunstancias específicas de la zona afectada y fijarse un periodo de garantía para asegurar la efectividad del cumplimiento del programa de restauración integrada.
- Sólo podrán utilizarse los materiales inertes para trabajos de restauración cuando se ajusten al Real decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, y su utilización deberá efectuarse de forma que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos. Se procurará el uso de minería de transferencia a fin de optimizar los procesos de recuperación y cuando sean residuos de construcción y demolición o subproductos procedentes de su tratamiento, se deberá cumplir lo que disponga el PDS correspondiente.
- Hasta que no produzca la adaptación del planeamiento general, la inclusión de una cantera en la lista de canteras activas incorporadas al PDS requerirá, previamente a la licencia, la declaración de interés general que comporte la calificación de la parcela para el uso extractivo.
- Hasta que no se proceda a su restauración, los terrenos ocupados por canteras inactivas serán considerados de emplazamiento preferente para la implantación de actividades relacionadas con la fabricación, uso, tratamiento y transformación de materiales derivados de la actividad extractiva, y podrán, asimismo, ser destinados a la implantación de equipamientos deportivos, culturales, lúdicos, etc. para cuyas características o especialidad resulten especialmente idóneos.

e) Las canteras, su restauración y el resto de actividades permanentes que se pretendan realizar en su emplazamiento son actividades permanentes mayores y tienen que obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento, de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

ARTÍCULO 8.2.11

PROTECCIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

1.- Zonas limítrofes de protección costera.

a).- Delimitación de las zonas limítrofes de protección costera.

Las zonas limítrofes de protección costera comprenden una franja, a partir de la línea de costa y paralela a la misma, constituida por terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona de una anchura mínima de mil (1.000) metros. Cuando la morfología de la costa y de la clasificación del suelo lo permitan, estará constituida por los terrenos que se señalan en los planos correspondientes.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

Las zonas limítrofes de protección costera deberán mantener su condición de suelo no urbanizable y estarán sometidas, además de a las limitaciones establecidas en razón de su calificación, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y a las mismas restricciones de usos que se definen para las áreas de protección posterior.

2.- Área de protección posterior (APP)

a).- Delimitación de la área de protección posterior.

En los límites posteriores de las zonas turísticas, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, se ha delimitado un área de protección posterior que comprende una franja a partir del suelo clasificado como urbano o urbanizable, con una anchura mínima de quinientos (500) metros, exceptuando cuando esta distancia produce un solapamiento con el área de protección posterior correspondiente a otra zona turística o cuando se producen interferencias con el suelo urbano y su área de posible desarrollo.

Los límites del área, si su régimen urbanístico lo permite, podrán ser modificados por su ubicación, en su caso, de terrenos calificados como zona de reserva y dotacional.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

- El área de protección posterior es un suelo rústico en el que no podrán autorizarse los usos que puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona.
- Para valorar la mencionada afectación el Ayuntamiento exigirá un informe previo de la Administración competente en materia turística para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad en el suelo rústico incluido en un área de protección posterior.
- Su régimen urbanístico, está sometido, además de al planeamiento general y a sus limitaciones en función de su calificación urbanística, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- En el área de protección posterior, así como en las zonas limítrofes de protección costera, todas las paredes de cerramiento de parcelas, incluido las que lindan con carreteras y caminos y las que contengan cercas dentro de una misma finca registral, deberán ser de pared seca tradicional, de acuerdo con las condiciones determinadas en el artículo 8.2.08.

Departament de Política Territorial i Turística
Av. d'Espanya, 49
07800 Eivissa (Illes Balears)
tel. 971 19 59 00 · fax 971 19 59 11
territori@conselldeivissa.es
www.conselldeivissa.es

- La composición de volúmenes, ordenación de huecos, cubiertas y materiales empleados en las edificaciones deberán ser de tipología tradicional.
- Las paredes de las fachadas deberán ser de piedra caliza del lugar, con el aparejo tradicional, las puertas, ventanas y persianas exteriores serán de madera, en colores naturales o tradicionales de la zona.
- El Ayuntamiento, con la participación de la Administración competente en materia turística y otros organismos también competentes, podrá impulsar programas de recuperación paisajística y actuaciones singulares para reducir el impacto negativo de las actuales edificaciones e instalaciones que no se adecuen a estas normas.

ARTÍCULO 8.2.12

TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderán que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de las DOT.

A las rutas culturales y paisajísticas establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores patrimoniales.

ARTÍCULO 8.2.13

ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS RÚSTICOS INCLUIDOS EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS Y OTRAS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

1.- Como complemento de las determinaciones de los Planes especiales:

a).- Los elementos pertenecientes al patrimonio histórico: marges, trulls, árboles singulares, paredes, hornos, acequias, eras, sénies, etc., existentes en los terrenos clasificados como suelo rústico e incluidos en la delimitación de los conjuntos históricos del municipio, deberán en todo caso de conservarse in situ y mantenerse en su estado original

b).- Deberán conservarse y mantenerse los via crucis existentes en los conjuntos históricos

c).- En el conjunto de Sant Llorenç de Balàfia deberá conservarse y mantenerse el camí de Can Pere Mosson.

2.- En el ámbito de los conjuntos históricos, toda actuación en los espacios libres públicos y privados o relativa a los pavimentos y mobiliario urbano deberá ser sometida a informe preceptivo y vinculante de la CIOTUPHA

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 8.3.01

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

1.- Actividades del sector primario.

a).- De carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en cotos no intensivos. Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Comprende:

- La caza practicada conforme a su reglamentación, nacional o autonómica.
- Recolección manual de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc., sin comprometer las tasas de renovación y excepto las especies que figuren en catálogos de protección estatales, autonómicos o en directivas europeas, resultando específicamente prohibida la posibilidad de captura o recogida de las especies citadas en el anexo IV de la Directiva Hábitats.
- Ganadería extensiva con aprovechamiento de los recursos de pastizales para el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.
- Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.
- Explotación forestal tradicional: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.
- Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.
- Repoblación forestal (bosque productor): Repoblación forestal con las especies propias de la vegetación insular más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de producción sostenible.
- Otras: Cualquier otra actividad agraria no contemplada entre las anteriores y siempre que sea en régimen extensivo.

b).- De carácter intensivo:

Estas actividades son, de acuerdo con el PTI, las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por la utilización de técnicas intensivas más agresivas con el entorno y con fines netamente productivos. El Departamento de Agricultura podrá establecer los criterios para determinar en cada caso el régimen correspondiente. Comprende:

- Huertos de autoconsumo: Instalaciones sin construcción para la actividad hortícola con finalidad de autoconsumo u ocio.
- Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria excepto invernaderos.
- Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.
- Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.
- Piscicultura: Edificaciones e instalaciones para la actividad piscícola.
- Otras: Cualquier otra actividad agraria (agrícola, ganadera o forestal) que no esté contemplada en las anteriores y siempre que sea en régimen intensivo.

c).- Complementarias:

Están consideradas así el hotel rural, el agroturismo, la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y el resto de las contempladas en el apartado B3 del anexo I de las DOT. Comprende:

- Granjas cinegéticas: Edificios e instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.
- Otras: Actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.
- En cualquier caso, las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

2.- Actividades del sector secundario.

a).- Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envase para comerciarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

b).- Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas no incluidas en el apartado anterior.

3.- Equipamientos.

a).- Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1.c. Comprende:

a.1).- Recreo concentrado: Adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia etc., con alguna edificación desmontable de pequeña entidad para el servicio de la zona.

a.2).- Actividades náuticas: Incluye no solo la práctica de estas actividades, sino también el necesario acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera. Incluye la ubicación de varaderos, "escars", embarcaderos y anclajes, y actividades de temporada ligada a la playa, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral. Se excluyen de la regulación las actividades sujetas a concesión de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

a.3).- Otras: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores. Incluye el senderismo y la práctica de bicicleta de montaña en caminos rurales existentes.

b).- Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben ubicar en suelo rústico. Incluye:

- Campos de golf: Instalaciones necesarias para la práctica de este deporte.
- Camping: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.
- Circuitos deportivos para la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento. No incluye la adecuación del viario rural para la práctica del senderismo, cicloturismo y rutas a caballo, que se regirá por idénticas condiciones que el excursionismo y la contemplación.
- Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.
- Cementerios.
- Otros: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores.

4.- Otras actividades.

a).- Extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones y edificaciones necesarias para la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

b).- Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringida, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

b.1).- Pequeñas infraestructuras:

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.

b.2).- Vías de transporte:

Incluye carreteras y sus instalaciones complementarias.

b.3).- Conducciones y tendidos:

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o soterrado, juntamente con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

b.4).- Puertos y puertos deportivos:

Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenaje y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca y sus superficies anexas.

b.5).- Estacionamiento de vehículos al aire libre:

Terreno provisto de un conjunto de instalaciones y servicios destinado al estacionamiento de vehículos y vinculados a la actividad de las áreas recreativas; embarcaderos, varaderos y anclajes y actividades de temporada ligadas a playa.

b.6).- Aeropuertos y helipuertos:

Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.

b.7).- Vertederos de residuos:

- Inertes: Terrenos destinados a la acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica.
- No peligrosos: Terrenos destinados a la eliminación de residuos no peligrosos, según definiciones de la legislación específica.
- Peligrosos: Terrenos destinados a la eliminación de residuos peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

b.8).- Otras:

Cualquier otra actividad del grupo no contemplada entre las anteriores (centros de tratamiento y gestión de residuos, etc.).

c).- Vivienda unifamiliar aislada.

Todo espacio cerrado, desarrollado en edificación aislada y destinado a morada humana, que cumpla las condiciones establecidas por el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, que regula las condiciones de higiene, dimensiones y habitabilidad, y el resto de normas generales o específicas que sean de aplicación.

d).- Protección y educación ambiental.

d.1).- Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión e iniciación a la naturaleza. Suponen, en muchos casos, una cierta modificación del medio: centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc., la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura pero de superficie y volumen reducido en relación con la zona en que se ubican.

d.2).- Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica salvo pequeñas obras: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.

d.3).- Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo esta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural.

d.4).- Conservación activa: Continuidad del uso tradicional con mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengan realizando.

d.5).- Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos. Puede adoptar distintas formas: podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.; comprende también la repoblación forestal con finalidad protectora y la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración y acondicionamiento de canteras

5.- Respecto de las actividades antes definidas, de acuerdo con su grado de admisibilidad y de conformidad con lo establecido por el PTI, se definen las siguientes clases:

(1).- Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su normativa específica.
(2).- Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:
(2.a).- Definidas directamente.
(2.b).- Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.
(2-3).- Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.
(3).- Actividades prohibidas.

6.- Para usos distintos de la vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la Ley 16/2006, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento es la que faculta para el ejercicio del uso distinto de la vivienda.

ARTÍCULO 8.3.02

LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 a 67 del Plan hidrológico de las Illes Balears, se han señalado los pozos de suministro de agua y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la DGRH, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

1.- Zona de restricción absoluta: La comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.

2.- Zona de restricción máxima: La comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización de la DGRH: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, granjas, pozos y sondeos, excavaciones, sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, de cerámicas, lavanderías, etc.).

3.- Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radiactivos.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización favorable de la DGRH: Obras de infraestructura (minas, canteras y extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 8.4.01

EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- En los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en el Capítulo XII del Título V y, en particular, las siguientes:

a).- El incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en cual situación se encuentra el edificio según las normas mencionadas.

La condición de parcela mínima se permitirá que no se cumpla en las parcelas donde el uso unifamiliar esté permitido, siempre que no se hayan agotado el resto de parámetros edificatorios, hasta un máximo de 450 m2 de edificabilidad total por edificio. Los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela.

En las zonas de parcelaciones ilegales no será posible la ampliación de edificios e instalaciones en las parcelas que incumpliesen el mínimo exigido.

b).- En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en los edificios que se encuentran en situación primera, según el artículo 5.12.02.

c).- En las edificaciones e instalaciones existentes en la unidad paisajística UP-C (SRP-AANP y zona 1), que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, sólo se permitirán las obras siguientes:

- Reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.
- Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

d).- Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que no cumplan con los retranqueos mínimos a linderos podrán, cuando esté admitido en las condiciones particulares de las zonas, ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas, así como con la separación mínima a los viales, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

e).- En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En dichas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán estar debidamente autorizadas. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

f).- En las edificaciones e instalaciones existentes, en el resto de categorías de suelo rústico, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirán las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación.

2.- Edificaciones catalogadas.

En las edificaciones incluidas en el Catálogo de edificios histórico-artísticos, estarán permitidas las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y las de reforma, señaladas en cada una de las fichas particulares. Cuando las obras de ampliación no estén prohibidas, éstas deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de las presentes normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno.

3.- Condición de vivienda existente en suelo rústico.

No tendrán la consideración de vivienda existente aquellas edificaciones para cuya reforma sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de edificaciones catalogadas por el planeamiento vigente.

Para que una construcción existente tenga la consideración de vivienda, de acuerdo con lo señalado en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y según lo establecido en la Instrucción técnica de aclaración del sentido de diversos aspectos de normas del PTI, aprobada el 15 de noviembre de 2006, ésta deberá cumplir alguno de los requisitos siguientes:

a).- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal y como se conoce en Eivissa, así como una superficie construida y la suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b).- Que se hubiera construido al amparo de autorización referida a este uso y a la totalidad de la edificación existente.

c).- Que se recoja en el vuelo del año 2002 y tenga cédula de habitabilidad referida a este uso.

4.- Ampliaciones de viviendas existentes.

a).- Las ampliaciones de viviendas existentes, en las categorías en que el uso de vivienda unifamiliar no resulte prohibido, que hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo rústico se ajustarán a lo regulado en su Disposición transitoria segunda y a una de las siguientes condiciones:

- A los parámetros previstos para nuevos usos de vivienda según la categoría de suelo rústico.
- No superar la total edificación resultante con un máximo de 420 m2 o el 8 % de la superficie de la parcela y, en ningún caso, los siguientes parámetros de edificabilidad: Los señalados por el planeamiento vigente en la fecha de construcción de la vivienda original o, en ausencia de planeamiento en dicha fecha, o cuando no resulte posible determinarla, 0,06 m2/m2

b).- La ampliación se deberá integrar en la vivienda existente cumpliendo con las condiciones generales sobre integración paisajística de la edificación.

c).- En las viviendas que resulten catalogadas dentro de las zonas protegidas por la LEN, se podrán efectuar obras de ampliación para hacerlas habitables. Estas ampliaciones se ajustarán a las determinaciones del Catálogo y, en cualquier caso, se integrarán adecuadamente en la edificación existente, manteniendo los elementos arquitectónicos propios, sin adición de elementos que puedan desvirtuar las características originales del edificio y cumpliendo con las condiciones generales sobre integración paisajística de la edificación.

d).- En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en ningún caso, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial. A estos efectos, el Ayuntamiento, en el certificado final de obras, especificará si la ampliación ha supuesto obras que afectan a la distribución de la vivienda en más o en menos de un sesenta por ciento (60 %) de su superficie útil.

5.- Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, de acuerdo con la definición del artículo 8.2.06, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen demoliciones sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

6.- Industrias y actividades existentes en suelo rústico.

A las industrias y actividades existentes en suelo rústico que se señalan en el inventario del anexo IV, hasta tanto no resulten reguladas por el correspondiente Plan especial les será de aplicación el régimen establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

7.- Edificaciones existentes de alojamiento turístico en suelo rústico.

A las edificaciones existentes en suelo rústico que se señalan en el inventario del anexo IV, hasta tanto no resulten reguladas por el correspondiente Plan especial les será de aplicación el régimen establecido en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

ARTÍCULO 8.5.01

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (SRP-AANP)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

2.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), no incluidas en parques y reservas naturales, solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición del artículo 8.3.01, las siguientes actividades:

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza: Prohibida en los islotes, excepto la efectuada para el control de poblaciones y autorizada por el Departamento de Medio Ambiente. Admitidas en el resto.
- Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica.
- Ganadería extensiva: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consejería de Medio Ambiente.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas sometidas actualmente a explotación, y debiendo someterse en islotes a control de la Consejería de Medio Ambiente
- Explotación forestal tradicional: Admitida pero ubicando las instalaciones necesarias en edificaciones existentes.
- Apicultura: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consejería de Medio Ambiente.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas bajo control de la Consejería de Medio Ambiente.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y bajo control de la Consejería de Medio Ambiente.
- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionadas bajo control de la Consejería de Medio Ambiente.
- Piscicultura y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias:

- Granjas cinegéticas: Prohibidas.
- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto la efectuada en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción:

- Recreo concentrado: Prohibidas.
- Actividades náuticas: Prohibidas, excepto las ya existentes.
- Otras: Prohibidas, excepto las efectuadas en instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras.

- Pequeñas infraestructuras: Prohibidas en los islotes, excepto las pequeñas infraestructuras de señalización marítima. En el resto, prohibidas, excepto cuando se trate de la única ubicación viable y con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Prohibidas, excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Conducciones y tendidos: Prohibidas en islotes y en el resto, excepto las definidas por el correspondiente PDS y, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización, la mejora de las existentes.
- Puertos y puertos deportivos: Prohibidas.
- Estacionamiento de vehículos al aire libre: Prohibidas excepto las existentes y su mejora de acuerdo con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidas.
- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d.3).- Vivienda unifamiliar aislada: Prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Condicionadas a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

ARTÍCULO 8.5.02

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (SRP-ANEI)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m2): 50.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN que será de 37.500 m2.

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima de la parcela (%): 1,2
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,0084
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, apicultura y explotación forestal tradicional: Admitidas.
- Agricultura extensiva: Admitida sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúen con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionadas a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente
- Piscicultura y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Condicionadas con las limitaciones que se impongan en la autorización, a la mejora de las existentes.
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: condicionado al trámite previsto en el articulo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y en conformidad con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 que está prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.5.03

ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (SRP-ARIP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, las segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m2): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN en que será de 18.750 m2

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4.
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,0168
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionada a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.
- Piscicultura y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos en las Pitiusas.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados, sin oferta complementaria, que no se sitúen en zona 2 y con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Camping, parque zoológico y otras: Prohibidos.
- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

d).-Otros.

d.1).-Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).-Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Limitadas a la mejora de las existentes, con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Puertos y puertos deportivos, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos, vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionadas al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.5.04

ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán las siguientes:

2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de los Illes Balears, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones o zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y las zonas de inundación potencial (ZIP) no incluidas en la categoría anterior.

a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de las Illes Balears, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán las faenas de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes será de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.6.02.

e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los Planes parciales en suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Illes Balears, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 del Plan hidrológico y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos.

f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Consejería de Agricultura, Comercio y Industria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales. En esta faja no deberá haber más del 75 % de su superficie cubierta de vegetación arbórea, que, además, deberá estar podada hasta los 2,50 metros de altura. En cuanto a matorrales y herbáceas, no existirá una densidad mayor del veinte por ciento (20 %) de la superficie cubierta y no tendrá una altura mayor de un (1) metro.
- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial para entrada y uno para salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.
- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno (puede ser una piscina de la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero). En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.
- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.
- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar en suelo rústico, no colindante con zonas urbanas.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación

de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

c).- Medidas a adoptar en todos los casos.

Las medidas que se incorporarán a los proyectos a realizar en las mencionadas áreas deberán cumplir con lo que establece el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales. En las urbanizaciones que hayan sido recepcionadas con posterioridad a la fecha de su aprobación (11.09.93) les será de aplicación la ejecución de las determinaciones de prevención sea cual fuere su nivel de riesgo. En las urbanizaciones recepcionadas con anterioridad a esta fecha y en las zonas de suelo rústico, en las cuales se pretendan usos o actividades que supongan vivienda, señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendios, se recomienda la adopción de las mismas medidas señaladas en el Decreto 101/1993.

Con independencia del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes e interiores a terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal , así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca rodeando los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e).- Medidas a adoptar en relación a las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica.

Los concesionarios de las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica, de conformidad con el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, tienen la obligación de talar y podar los árboles que puedan suponer un riesgo de incendio por contacto con las conducciones eléctricas, así como de eliminar los residuos de las zonas de servidumbre aérea según lo señalado en el aparado 5.3 del artículo 8.2.02.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.
- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.
- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.
- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y cerramientos de las viviendas se evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder haga que el fuego se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estratégicas de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.
- Construir y mantener cortafuegos.
- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.
- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos:

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten, en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones:

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno.

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

2.5.- Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos:

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

a).- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente y de conformidad con lo que establece la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears (RD 378/2001, de 6 de abril).

b).- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora completamente estanca con capacidad mínima para diez días.

d).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, a cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

3.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR), sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia medio ambiente, se permitirán los siguientes usos según se determine en la categoría subyacente con las excepciones siguientes:

- Industria en general: Prohibida.
- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las establecidas en el PDS.

ARTÍCULO 8.5.05

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRP-APT)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo.

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras sólo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que no admitan una localización alternativa en el exterior de las mismas. En dichas franjas quedan, por tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

2.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

Actividades extensivas, actividades intensivas y actividades complementarias: Según categoría subyacente.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Según categoría subyacente.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte y conducciones y tendidos, puertos y puertos deportivos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Según categoría subyacente.
- Aeropuertos y helipuertos: Prohibidos, excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.
- Vertederos de residuos inertes: Prohibidos, excepto para la restauración de canteras inactivas y con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Vertedero de residuos no peligrosos y vertedero de residuos peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente.

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

ARTÍCULO 8.6.01

SUELO RÚSTICO FORESTAL (SRC-F)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán las segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, las segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m2): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN que será de 18.750 m2

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4.
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,0168
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura reguladora máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas:

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Admitidas para pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Admitida con los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.
- Piscicultura y otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos en las Pitiusas.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados a que no se sitúen en zona 2, a los requisitos generales de la actividad y a los que se establezcan en relación con su impacto territorial.
- Camping, parque zoológico y otras: Prohibidas.
- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Condicionadas a la mejora de las existentes con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Puertos y puertos deportivos: Condicionados según el artículo 3.2.02
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.6.02

ÁREAS DE TRANSICIÓN (SRC-AT)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m2): 15.000

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 4 (superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos).
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,028.
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 6. En UP-B (zona 2): 3
- Altura total (m): 7. En UP-B (zona 2): 4
- Número máximo de plantas: B+1P. En UP-B (zona 2): B.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas e intensivas: Admitidas.

a.2).- Actividades complementarias: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a su vinculación al sector agrario de las Pitiusas.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos y otras: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que está prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ARTÍCULO 8.6.03

SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable del Consejo Insular de Eivissa, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m2): 15.000.

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable del Consejo Insular de Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 4 (superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos).
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m2/m2): 0,028.
- Volumen máximo en un único edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 6. En UP-B (zona 2): 3
- Altura total (m): 7. En UP-B (zona 2): 4
- Número máximo de plantas: B+1P. En UP-B (zona 2): B.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas e intensivas: Admitidas.

a.2).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a su vinculación al sector agrario de las Pitiusas.

b.2).- Industria en general: Prohibida, excepto la relacionada con actividades tradicionales y artesanas y las que, por sus características especiales, no puedan situarse en polígonos industriales.

c).- Equipamientos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las contempladas en el PDS y de acuerdo con el artículo 8.2.10.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras: Admitidas.
- Vías de transporte, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes y no peligrosos y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Puertos y puertos deportivos: Condicionados según el artículo 3.2.02.
- Vertedero de residuos peligrosos: Prohibido.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 que está prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

ANEXO I
NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

CASCO ANTIGUO (CA)

01.- CASCO ANTIGUO 1 (CA-1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 7/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 100, cuando estén adscritos a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 60, aunque se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros. Cuando los planos de ordenación señalen una profundidad edificable, con independencia de la ocupación, esta será la profundidad máxima edificable. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del ochenta por cien (80 %).
- Altura reguladora máxima (m): 7 para B+1P y 10 para B+2P.
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: Según plano. En caso de que no se señale número de plantas, se entenderá que esta es B+1P.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo del solar (m): 5, aunque se podrá disminuir la mencionada separación a efectos de poder agotar los 12 metros de profundidad edificable permitida.
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m2 superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/50 para B+1P y 1/40 para B+2P.
- Turístico (plazas/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

02.- CASCO ANTIGUO 2 (CA-2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 7/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 60, aunque se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros. Cuando los planos de ordenación señalen una profundidad edificable, con independencia de la ocupación, esta será la profundidad máxima edificable. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del ochenta por cien (80 %).
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo del solar (m): 5, aunque se podrá disminuir la mencionada separación a efectos de poder agotar los 12 metros de profundidad edificable permitida.

- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m2 superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/50
- Turístico (plazas/m2 solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

ZONA EXTENSIVA (E)

03.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 1 (E-P1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 60, cuando estén destinados a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 45
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m3): 4.800
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 30 y según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/150 en las zonas turísticas y 1/125 en el resto.

04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 60, cuando estén destinados a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 9.000
- Altura reguladora máxima (m): 10, excepto en los terrenos reclasificados como suelo urbano en el núcleo de Sant Miquel al noroeste de la calle de Rubió, y en el núcleo de Portinatx dentro de la UA-6PO, que tengan pendiente superior al 20 %, en que será de 4.
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P, excepto en los terrenos reclasificados como suelo urbano en el núcleo de Sant Miquel al noroeste de la calle de Rubió, y en el núcleo de Portinatx dentro de la UA-6PO, que tengan pendiente superior al 20 %, en que únicamente se permitirá una planta de altura.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 30 y según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/125 en las zonas turísticas y 1/90 en el resto.

EXTENSIVA UNIFAMILIAR (EU)

05.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 1 (E-U1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 45
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m3): 3.840
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela.

06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 35
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m3): 3.600
- Altura reguladora máxima (m): 7, excepto en los terrenos reclasificados como suelo urbano en el núcleo Portinatx, unos al sur de la UA-3PO y otros dentro de la UA-6PO, que tengan pendiente superior al 20 %, en que será de 4.
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P, excepto en los terrenos reclasificados como suelo urbano en el núcleo Portinatx, unos al sur de la UA-3PO y otros dentro de la UA-6PO, que tengan pendiente superior al 20 %, en que únicamente se permitirá una planta de altura
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40 y según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela.

EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

07.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 12.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m3): 25.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.04

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60

08.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 2 (E-T2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 12.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 25.000
- Altura reguladora máxima (m): 11
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.04

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60

09.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 3 (E-T3)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 12.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 25.000
- Altura reguladora máxima (m): 14
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+3P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 9
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.04

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60

ZONA COMERCIAL (C)

10.- ZONA COMERCIAL C-1

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/200

11.- ZONA COMERCIAL C-2

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 500 en los núcleos de interior y 1.000 en zona turística.
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15 para parcelas de menos de 1.000 m2 y 20/20 para el resto.

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 60 en los núcleos de interior y 40 en zona turística.

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2 en el núcleos de interior y 0,8 en zona turística.
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0 (en zonas de tipología entre medianeras) o 3 (en zonas de tipología aislada) de los núcleos de interior y 6 en zona turística.
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

12.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.000. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la Ley orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación (LOE) o normativa vigente que la sustituya.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

b.1).- Comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamientos de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3 o las de la zona circundante.
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (*) en las que solo se permitirán instalaciones descubiertas.

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

13.- ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 800. Se podrá reducir la superficie y dimensiones mínimas de parcela cuando se justifique adecuadamente en función de la infraestructura a instalar.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal y solo cuando se justifique adecuadamente su necesidad.

14.- ESTACIÓN DE SERVICIOS-GASOLINERA (ES)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 10
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

ANEXO II
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

01.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1SJ (UA-01SJ)
[Suspendida la aprobación definitiva de esta Unitat de Actuación en aplicación del apartado 3º del acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011.]

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada a la zona norte del núcleo de Sant Joan, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es lograr abrir un vial de circunvalación que permita descongestionar y, en su caso, peatonizar en un futuro el centro histórico.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas, excepto en la zona colindante con el suelo rústico donde no deberá ejecutarse ningún servicio. Se deberá tramitar y aprobar un Estudio de detalle y un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

El trazado del vial ha aprovechado un antiguo camino que daba acceso a la finca denominada Can Pujolet desde el Camí Vell de Portinatx. La pendiente del mismo se ha suavizado y el camino de acceso a la parte posterior de los edificios de la Plaza España. Este trazado de la calle propuesta se ajustará al relieve del terreno, sin grandes desmontes ni terraplenes. En la zona de paso del vial, al lado de la parte posterior de la Plaza de España, el trazado de los edificios debe separarse mediante una franja de terreno que evite los ruidos del tráfico futuro a los edificios y esponjar el núcleo antiguo.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 1.952 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona de casco antiguo 1 (CA-1): 1.951 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (ELPR): 2.060 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P.
- Densidad máxima de uso residencial (CA-1): 36 viviendas (108 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 5.963 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado más el 5% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

02.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2SJ (UA-02SJ)
[Suspendida la aprobación definitiva de esta Unitat de Actuación en aplicación del apartado 3º del acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011.]

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada a la zona posterior del BIC de la iglesia de Sant Joan, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es lograr completar la trama viaria del núcleo y dotarla de más aparcamientos, así como obtener una parcela urbana para destinarla a equipamiento público.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Se deberá tramitar y aprobar un Estudio de detalle y un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 4.119 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 3.901 m2
- Superficie mínima de suelo para equipamientos (EQ-A): 2.277 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona de casco antiguo 1 (CA-1): 1.077 m2
- Superficie máxima en zona de volumetría específica (VE): Según planos. La ocupación planta baja podrá ser del 100 %, el aprovechamiento máximo de 1,2 m2/m2 y el número máximo de plantas de B+1P. Se podrá, mediante un Estudio de detalle justificativo, modificar la configuración para lograr una mejor integración en el entorno.
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (ELPR): 2.087 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles previstos en las mencionadas condiciones particulares.
- Densidad máxima de uso residencial: 21 viviendas (63 habitantes) en CA-1 y 30 viviendas (90 habitantes) VE.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 14.919 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

03.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3SJ (UA-03SJ)
[Suspendida la aprobación definitiva de esta Unitat de Actuación en aplicación del apartado 3º del acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011.]

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada a la zona nor-noreste del casco urbano de Sant Joan, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Se deberá tramitar y aprobar un Estudio de detalle y un estudio de incidencia paisajística en relación con la integración en el entorno y las posibles afecciones sobre las visuales del BIC.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 1.093 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 728 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona de casco antiguo 1 (CA-1): 1.463 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (ELPR): 1.529 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles previstos en las mencionadas condiciones particulares.
- Densidad máxima de uso residencial (CA-1): 26 viviendas (78 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 4.813 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

04.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1SM (UA-01SM)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en el núcleo de Sant Miquel, según el ámbito señalado en los planos de ordenación.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V) y aparcamientos (AP): 582 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.148 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial casco antiguo 2 (CA-2): 1.284 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona con una altura máxima de B+1P. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles previstos en las mencionadas condiciones particulares.
- Densidad máxima de uso residencial (CA-2): 26 viviendas (78 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 4.014 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

05.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1PSM (UA-01PSM)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en el Port de Sant Miquel, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana residencial de esta zona turística.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 2.553 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 1.187 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 6.239 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (EL-PR): 513 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles previstos en las mencionadas condiciones particulares.
- Densidad máxima de uso residencial (E-P2): 50 viviendas (150 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 10.492 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de urbanización. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15 % del aprovechamiento medio ponderado. Además, deberá reservarse el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

07.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2PSM (UA-02PSM)
[Suspendida la aprobación definitiva de esta Unitat de Actuación en aplicación del apartado 3º del acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011.]

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en el Port de Sant Miquel, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana residencial de esta zona turística.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con lo que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.280 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 1.931 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 8.838 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 8 viviendas (24 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 12.049 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de urbanización. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 15 % del aprovechamiento medio ponderado. No estará obligado, de acuerdo con la disposición adicional tercera de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, a la reserva del 30 % de edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública al ser una actuación de menos de 20 viviendas.

08.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3PSM (UA-03PSM)
[Suspendida la aprobación definitiva de esta Unitat de Actuación en aplicación del apartado 3º del acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011.]

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en el Port de Sant Miquel, según el ámbito discontinuo señalado en los planos de ordenación.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales públicos se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. A la totalidad de las viviendas se deberá acceder desde la carretera con un vial interior privado con una única entrada y salida. Este acceso no podrá abrirse a la cornisa del terreno que colinda con la zona turística. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de suelo para instalaciones y servicios (IS): 401 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 8.722 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 15.297 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (ELPR): 1.035 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 15 viviendas (45 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 25.194 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

09.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 4PSM (UA-04PSM)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en el Port de Sant Miquel, según el ámbito discontinuo señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y lograr un espacio libre público como continuación del sistema de espacios libres de esta zona turística.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.735 m2
- Superficie mínima de suelo para instalaciones y servicios (IS): 374 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.663 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona extensiva turística T2 (E-T2): 12.572 m2
- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 1.571 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres privados (ELPR): 374 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de plazas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso turístico: Según el artículo 6.3.04.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 1 vivienda (3 habitantes).

c.4).-Total superficie de la unidad de actuación: 18.915 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

10.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1PO (UA-01PO)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana actual.

b).- Criterios de ordenación:

El vial se deberá dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.344 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona turística 3 (E-T3): 14.779 m2
- Superficie máxima de equipamiento deportivo (EQ-E): 1.322 m2
- Superficie mínima de espacios libres privados (ELPR): 990 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso turística: Según el artículo 6.3.04.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 18.435 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado más el 5% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

11.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2PO (UA-02PO)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.397 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 2.753 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 9.327 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 9 viviendas (27 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 13.477 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

12.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 3PO (UA-03PO)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar la trama urbana y el sistema local de espacios libres públicos de la zona turística.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 939 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 5.227 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 10.478 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 10 viviendas (30 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 16.664 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

13.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 4PO (UA-04PO)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es la ordenación de la edificación de la zona y la preservación libre de edificación de la cornisa y de la zona posterior de la playa.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 1.281 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 970 m2
- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 2.560 m2
- Superficie mínima de espacios libres privados (ELPR): 6.481 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: 8 viviendas (24 habitantes) en E-P2 y 2 viviendas (6 habitantes) en E-U2.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 11.292 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

14.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 5PO (UA-05PO)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es la ordenación de la edificación y lograr un espacio libre público.

b).- Criterios de ordenación:

El espacio libre público se podrá ceder en su estado autóctono.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 4.988 m2
- Superficie mínima de suelo para instalaciones y servicios (IS): 55 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 1.788 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 1.832 m2
- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 7.601 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial: Según las condiciones particulares de la zona.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 16.264 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado más el 5% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

15.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 6PO (UA-06PO)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Portinatx, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es completar los viales y ordenar urbanísticamente el perímetro del suelo urbano.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública. Mediante un Estudio de detalle justificativo, las viviendas podrán, de acuerdo con el que señala el artículo 1.2.02 y 6.3.02, ordenarse de forma agrupada.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 5.119 m2
- Superficie mínima de suelo para equipamientos (EQ): 1.776 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 7.860 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 2.972 m2
- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 13.677 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.

- Densidad máxima de uso residencial: 24 viviendas (72 habitantes) en E-P2 y 13 viviendas (39 habitantes) en E-U2.

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 31.404 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación con transformación urbanística de dotación. En consecuencia deberá cederse, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado más el 5% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

16.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1SV (UA-01SV)

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Sant Vicent de Sa Cala, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es la ordenación de la edificación y lograr un espacio libre público.

b).- Criterios de ordenación:

La zona verde se cederá ordenada, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permita su utilización pública

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 3.273 m2
- Superficie mínima de suelo para equipamientos (EQ-E): 2.149 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 752 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva P2 (E-P2): 4.670 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-P2): 37 viviendas (111 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 10.844 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

17.- UNIDAD DE ACTUACIÓN 2SV (UA-02SV)
[Suspendida la aprobación definitiva de esta Unitat de Actuación en aplicación del apartado 3º del acuerdo de la CIOTUPHA de 29 de abril de 2011.]

a).- Situación, ámbito y objeto:

Se encuentra situada en Sant Vicent de Sa Cala, según el ámbito señalado en los planos de ordenación, y su finalidad es ordenar el perímetro del suelo urbano y obtener un aparcamiento público que dé servicio a la playa y a la oferta complementaria turística de la zona.

b).- Criterios de ordenación:

Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

c.1).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario (V): 618 m2
- Superficie mínima de suelo para espacios libres públicos (ELP): 1.122 m2

c.2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva U2 (E-U2): 2.000 m2
- Superficie máxima de equipamiento deportivo privado (EQ-E): 1.095 m2

c.3).- Aprovechamiento edificable y número de viviendas:

- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según las condiciones particulares de la zona.
- Densidad máxima de uso residencial (E-U2): 2 viviendas (6 habitantes).

c.4).- Total superficie de la unidad de actuación: 4.835 m2

d).- Sistema de actuación:

- Compensación.

Actuación sin transformación urbanística.

ANEXO III
SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

1.- SECTOR URBANIZABLE 01 (SUb-01)

1.1.- Definición.

De acuerdo con lo señalado en el plano de estructura general y orgánica del territorio, en la zona de Sa Plana de Na Manca, se ha previsto la implantación de un sector urbanizable de desarrollo público destinado a albergar servicios, infraestructuras e industrias. El objeto de este sector es la creación de un área de servicios, infraestructuras y pequeñas industrias, además de destinarse a vivero de empresas, para el municipio que evite su instalación en los núcleos tradicionales.

1.2.- Tipo de edificación.

Aislada y continúa.

1.3.- Condiciones del Plan parcial.

Según capítulo I del Título VII de las normas urbanísticas.

1.4.- Normas de edificación.

a).- Condiciones generales.

- Superficie del sector (m2): 52.063
- Aprovechamiento global máximo de los usos lucrativos (m2/m2): 0,8
- Área de solar edificable respeto de la superficie ordenada (%): 70
- Anchura mínima de vías públicas de tránsito rodado (m): 12
- Superficie mínima de aparcamientos públicos (plaza/m2 edificación): 1/100
- Superficie destinada a parques y jardines públicos (%): 10. En cualquier caso se mantendrán los sistemas generales de espacios libres públicos señalados en el plano de clasificación de suelo.
- Índice máximo de intensidad de uso residencial: Vivienda anexa a la actividad.

b).- Condiciones particulares.

- Superficie mínima de solar (m2): 1.000 (aislada) y 500 (continúa).
- Dimensiones mínimas de solar (fachada/fondo): 20/20 m. (aislada) y 10/20 m. (continúa).
- Ocupación máxima del solar (%): 60
- Porcentaje mínimo de áreas de jardines privados en el solar (%): 10
- Edificabilidad máxima del solar (m2/m2): 1,2
- Altura máxima de la edificación (m): 8. Las chimeneas, puentes grúa, y elementos propios de la actividad industrial podrán, ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima, sobre la cubierta de la edificación, hasta un máximo de trece (13) metros. En caso de requerirse una mayor altura, se deberá justificar.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima de la edificación (vías y ELP): 5 m.
- Separación mínima de la edificación (linderos): 3 m.
- Separación mínima entre edificios en el mismo solar (m): 6

1.5.- Régimen de usos permitidos.

- Residencial: Vivienda anexa a la actividad.
- Industrial o secundario: Todos.
- Servicios o terciario: Todos, excepto turístico, anexos a la actividad principal.
- Equipamientos: Todos.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

ANEXO IV
ACTIVIDADES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO QUE SE INCORPORAN AL PLANEAMIENTO

Las industrias, actividades y alojamientos turísticos existentes en suelo rústico que a continuación se relacionan, serán objeto de Plan especial que podrá completar la relación y deberá definir su regulación pormenorizada de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, resultando de aplicación, hasta la aprobación del Plan especial, el régimen definido por dicho Plan territorial. Su incorporación al planeamiento no les exonerará de la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Apertura y Funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad:

01.-14/80/restaurante
02.-14/80/taller mecánico
03.-14/71/restaurante pizzeria
04.-15/89/bar
05.-15/86/restaurante
06.-15/85/perfumes
07.-14/91/herrería
08.-14/100/clínica veterinaria
09.-14/51/vivero plantas y centro educación
10.-13/161/almacén mayorista abono
11.-13/13/carpintería
12.-13/104/subestación GESA
13.-13/79/comercio mayor bebidas y comida
14.-13/3/tienda estanco
15.-12/68/rancho perrera
16.-12/80/bar-restaurante
17.-12/1/restaurante
18.-12/4/restaurante
19.-12/137/industria cárnica mayorista
20.-12/2/agua potable
21.-21/123/comercio mayor bebidas y comida
22.-21/133/restaurante
23.-21/147/tienda comestibles
24.-21/82/supermercado/restaurante/peluquería
25.-21/111/taller motos
26.-21/100/taller mecánico
27.-21/24/carpintería
28.-21/107/vivienda vacacional
29.-20/96/almacén electricidad
30.-22/72/guardería
31.-20/145/carpintería
32.-16/156/industria láctea
33.-16/138/rancho caballos
34.-22/1/gasolinera/tienda
35.-22/3/tienda muebles
36.-22/5/restaurante/hostal/asesoría
37.-22/85/agroturismo
38.-11/19/agroturismo
39.-10/97/restaurante
40.-10/96/carpintería
41.-10/109/taller mecánico
42.-2/26/restaurante
43.-3/212/industria agraria
44.-20/16/vivienda vacacional
45.-17/22/restaurante
46.-17/48/agroturismo
47.-18/96/industria agraria mayorista
48.-19/51/agroturismo
49.-1/239/bar/tienda
50.-17/83/industria agraria
51.-17/74/industria agraria
52.-1/129/hotel rural
53.-2/188/hotel rural
54.-2/229/carpintería
55.-19/77/centro yoga
56.-18/153/industria agraria
57.-10/15/agroturismo
58.-5/72/agroturismo
59.-22/1/pozo agua
60.-4/66/restaurante
61.-5/177/restaurante
62.-5/5/restaurante
63.-5/7/local social
64.-5/125/agroturismo
65.-18/8/vivienda vacacional
66.-1/186/vivienda vacacional
67.-12/103/vivienda vacacional

68.-13/73/vivienda vacacional
69.-12/102/vivienda vacacional
70.-12/15/vivienda vacacional
71.-18/154/vivienda vacacional
72.-2/46/vivienda vacacional
73.-5/160/vivienda vacacional
74.-5/178/vivienda vacacional
75.-4/229/vivienda vacacional
76.-5/82/vivienda vacacional
77.-8/186/vivienda vacacional
78.-9/64/vivienda vacacional
79.-18/129/vivienda vacacional
80.-18/189/vivienda vacacional
81.-5/20/vivienda vacacional
82.-5/12/vivienda vacacional
83.-22/89/vivienda vacacional
84.-20/164/vivienda vacacional
85.-1/21/vivienda vacacional
86.-7/113/vivienda vacacional

ANEXO CARTOGRÁFICO
(Véase la versión catalana)

ANEXO V
Documentos de adaptación a la Ley 12/1998, de patrimonio històrico de las Illes Balears de los conjuntos históricos del termino municipal (Sant Joan de Labritja, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Miquel de Balansat, Sant Vicent de sa Cala i ses Torres de Balàfia).