

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

11512 *Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico del Consejo Insular de Eivissa (CIOTUPHA), de día 6 de junio de 2014, en relación a la modificación puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany "relativa a determinadas normas urbanísticas" (Exp. PL 01/2014)*

En cumplimiento del apartado Sexto del acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico del Consejo Insular de Eivissa (CIOTUPHA), de día 6 de junio de 2014, seguidamente se hace público que de conformidad con el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la CIOTUPHA aprobó la siguiente propuesta de acuerdo:

«(.../...)»

ACUERDO

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE, excepto los ámbitos y determinaciones que constan en los apartados segundo y tercero del presente acuerdo, la modificación puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany "relativa a determinadas normas urbanísticas" (Exp. PL 01/2014), con las siguientes prescripciones y el contenido que consta a continuación:

1. La nueva redacción del nuevo párrafo que se añade al artículo 84.4 PGOU deberá hacer referencia sólo a los suelos urbanos y urbanizables y exigir el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean de aplicación.
2. La nueva redacción del artículo 97.1.d del PGOU, en cuanto a los usos permitidos, deberá hacer referencia únicamente al suelo urbano y urbanizable. Además, deberá prever que en los conjuntos históricos declarados BIC no regulados por un plan especial se requerirá el informe de la CIOTUPHA antes del otorgamiento de licencia.
3. La innovación del artículo 231 deberá cumplir los siguientes aspectos:

Se incluirá la prescripción del Departamento de Patrimonio consistente en condicionar la posibilidad de incrementar el parámetro de ocupación a la no existencia de restos arqueológicos valiosos.

Para evitar dudas de interpretación, debe mejorarse la redacción del supuesto en que se permiten ocupaciones y volúmenes mayores en sótano y plantas en los edificios que se dediquen exclusivamente a usos comercial y/o de establecimientos públicos dentro determinadas zonas extensivas.

Dada la denegación de la aprobación de la modificación puntual respecto de las zonas Extensivas A y la suspensión de la aprobación con respecto a las zonas Extensivas C y F, se excluyen estas zonas de la redacción de la modificación del artículo. Dada la denegación de la ampliación del volumen máximo por edificio de los establecimientos públicos hasta 25.000 m³, se incluye un párrafo para dejar claro que la superficie máxima en estos casos se mantendrá en la actualmente admisible.

El nuevo apartado 7º del artículo contendrá una referencia a las normas sobre ajardinamiento mínimo que hay en el cuadro resumen de normas.

Se deberá cambiar la referencia a "plano adjunto" por una más adecuada, ya que formará parte de la normativa del PGOU.

Además, la modificación de este artículo 231, afecta al contenido del artículo 285.5 del PGOU por lo que debe entenderse que la referencia a sótanos y semisótanos que hace el artículo 285.5 deberá interpretarse a la luz de la nueva redacción del artículo 231.

4. La nueva redacción del artículo 232 del PGOU, para que sea coherente con la modificación introducida en el artículo 231, debe incluir las condiciones de que el tamaño 5 sólo está admitida en edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos.
5. La nueva redacción del artículo 235 del PGOU debe incluir la prescripción efectuada por el Departamento de Turismo del Consejo Insular de Eivissa y debe incluir la condición que figura en la memoria de que las medidas 3 a 5 sólo se permiten en



edificios exclusivamente comerciales.

6. Respecto al artículo 250, su redacción debe incluir que el único ámbito al que afecta la modificación es el sector 32 (sector industrial del Cor de Jesús).

7. En relación con el cuadro resumen de normas, se incluirá que los parámetros de Loma Pinar - Can Germà serán los de la Modificación puntual publicada en el BOCAIB núm. 66, de 19.5.1998; se debe concretar a qué planimetría se refiere cuando hace referencia a ella; en la zona "servicios", se debe corregir el error de transcripción que aparece en el cuadro resumen de normas aprobado provisionalmente para incluir los datos correctos para los retranqueos laterales y fondo: 3 m; e incluir el resto de prescripciones ya descritas.

8. En relación a las determinaciones derivadas de los informes de la Dirección General de Aviación Civil, se deberán incluir los dos planos de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Eivissa que conforman el anexo I del informe de la Dirección General de Aviación Civil de 9/01/2013.

9. Finalmente, en la memoria de la Modificación puntual se debe corregir la transcripción incorrecta de los usos de establecimientos públicos admisibles según el vigente PGOU. En concreto, en la página 6 de la Modificación Puntual (primer párrafo del apartado c), donde entre paréntesis dice: "restaurantes, cafés, cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares", debe decir: "restaurantes, cafés, cafeterías y bares".

Lo anterior deriva del artículo 95.5 del PGOU en la redacción dada por la Modificación puntual del PGOU de Sant Antoni de Portmany con el objeto de modificar los usos en las zonas de suelo urbano y urbanizable en que se permiten los usos que comportan actividad musical (BOIB núm. 59, de 19/04/2005).

SEGUNDO. SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las zonas Extensivas C y F con respecto a la Modificación puntual del artículo 231 del PGOU, dada la falta de motivación de las determinaciones que a continuación se señalan, para que el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany subsane las deficiencias: 1) En primer lugar, aporte justificación detallada de la coherencia de estos ámbitos con los criterios de la memoria en el sentido de mantener el modelo de pequeño comercio en el interior y en la zona más cercana al mar del casco urbano; 2) En segundo lugar, justifique adecuadamente la no vulneración del artículo 10.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (TRLR2008), en relación a los volúmenes de 25.000 m³ que la modificación permitiría en primera línea de mar de estas zonas extensivas C y F.

TERCER. DENEGAR LA APROBACIÓN de la modificación puntual respecto de los siguientes aspectos del artículo 231 del PGOU de Sant Antoni de Portmany:

1. Respecto a la zona Extensiva A, debido al incumplimiento de los criterios que impone la misma memoria de la Modificación puntual.

Efectivamente, la zona calificada como Extensiva A dentro del núcleo urbano de Sant Antoni de Portmany, situada entre ses Variades y el puerto, no cumple los criterios que la memoria de la Modificación específica que son necesarios para evitar afecciones importantes sobre la movilidad. Además, no cumple con el objetivo expresado, cuando hace referencia al artículo 235, de mantener el modelo de pequeño comercio en el interior y en la zona más cercana al mar del casco urbano.

2. Respecto a la posibilidad de incrementar el volumen de los establecimientos públicos a 25.000 m³, ya que esta determinación no está motivada de conformidad con lo que exige la Modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente con prescripciones el 16 de marzo de 2005 (publicada el BOIB núm. 59, de 19/04/2005), que tenía por objeto modificar la regulación en las zonas de suelo urbano y urbanizable en que se permiten los usos que conllevan actividad musical.

El Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany justificó las limitaciones que se imponían a las actividades a través de la citada modificación puntual en base a la "necesidad de evitar la implantación de nuevas zonas de bares y discotecas que pudieran derivar en focos de ruidos, conflictos y molestias para los vecinos"; este régimen de usos estaba previsto mantenerlo hasta que la revisión del PGOU o su adaptación al PTEF estableciera en qué zonas del municipio pueden implantarse este tipo de establecimientos, mediante un análisis que determine en qué zonas del municipio no se producirían incompatibilidades de estos usos con el tejido residencial.

La presente Modificación (PL 1/2014) permitiría que los usos de establecimientos públicos pasen de poder ocupar volúmenes máximos por edificio de entre 2.000 m³ y 5.000 m³ según las zonas, a poder ocupar 25.000 m³ en todas las zonas extensivas A, B (salvo la señalada en el plano que consta en la documentación de la modificación puntual), C, F, y K. Pero, la documentación presentada no incorpora ningún análisis que permita establecer en qué zonas del municipio no se producirían incompatibilidades con el tejido residencial si se implantasen estos volúmenes que llegan a multiplicar por 12,5 los vigentes actualmente. Por esta





causa, la modificación prevista en este artículo respecto de la materialización de toda la edificabilidad de los establecimientos públicos a través de incrementar el volumen máximo por edificio no está motivada y, en consecuencia, no se puede aprobar (debe mantenerse, pues, para los establecimientos públicos, el mismo volumen por edificio que actualmente está vigente en el PGOU).

CUARTO. - Advertir que algunas de las previsiones contenidas en la Modificación puntual aprobada definitivamente no son compatibles con las determinaciones de la Revisión del PGOU que fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany mediante Normas Subsidiarias el 27 de junio de 2013 (BOIB núm. 99, de 07/16/2013) y que, supuso la suspensión automática de las solicitudes de licencias que las contradigan.

QUINTO. - NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.

SEXTO. - ORDENAR que se publiquen íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) este acuerdo, las normas urbanísticas y la cartografía normativa de la presente Modificación puntual, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 del TRLS2008, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, con el artículo 134 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears y con el artículo 64.1 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, una vez introducidas por los servicios del Departament de Territori del Consell Insular las enmiendas y prescripciones que se derivan de este acuerdo.»

La transcripción de este acuerdo se hace a reserva de lo establecido en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Contra dicho acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears con sede en Palma (Mallorca), en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el BOIB. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Eivissa, 24 de junio de 2014

La secretaria técnica del Área de Presidencia

Rebeca Miguel Climent



Anexo I.**Texto refundido de los artículos afectados por la modificación:****Art. 84.- SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS**

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no solamente por encima del plano de referencia sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.

3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán los muretes, banco y hogares (barbacoas) que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

En el suelo urbano y urbanizable, también se permitirá en los retranqueos a viales y espacios públicos, la construcción de porches y pérgolas en planta baja, de locales comerciales o establecimientos públicos. Estos porches sólo podrán cerrarse lateralmente con elementos enrollables de plástico, tela u otro material no rígido de carácter no permanente. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación por motivos estéticos o según lo señalado en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares. No obstante, esta posibilidad no será de aplicación en los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC y, en caso de edificaciones de interés histórico-artístico, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean aplicables.

5. Las bombonas, depósitos, instalaciones, contadores, etc., no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo. Cuando se instalen al aire libre deberán quedar protegidos de vistas.

Art. 97.- USO DE INFRAESTRUCTURAS (VIII)

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios Generales (26)

Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para el:





- a) Suministro de fluidos (agua).
- b) Suministro de energía (gas, electricidad).
- c) Evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales).
- d) Comunicación. 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 Islas Baleares. Estas instalaciones estarán permitidas en todas las calificaciones urbanísticas o edificaciones existentes del suelo urbano o urbanizable a excepción de las catalogadas, y serán preferentemente de utilización compartida, minimizando su impacto visual de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas de la AETIC. No se podrán autorizar antenas en balcones o ventanas o que no se integren en el plano de fachada, ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios. En los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC, si no está regulado por su plan especial, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA.
- e) Limpieza.
- f) Recogida y tratamiento de basuras.
- g) Suministro de carburantes.

2. Viales y estaciones (27)

Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre'

Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

Art. 231.- ZONAS EXTENSIVAS A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K

1. Descripción.

Está constituido por zonas que disponen de ordenaciones característica de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela.

Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m²

Zonas Extensivas F, K: 600 m²

Zonas Extensivas I, J: 800 m²

Zona Extensiva G: 1.000 m²

Zona Extensiva H: 2.000 m²

Fachada mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.

Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.

Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación.

Altura máxima en núm. de plantas:

Zonas Extensivas A, F: 4

Zonas Extensivas B, C, K: 3





Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 2

Altura máxima en metros:

Zonas Extensivas A, F: 13,3

Zonas Extensivas B, C, K: 9,6

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,5

Altura total en metros:

Zonas Extensivas A, F: 14,8

Zonas Extensivas B, C, K: 11,1

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 8

Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación:

Zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K: 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

En el resto de zonas la ocupación en plantas sótano será la correspondiente a la planta baja.

Ocupación sobre parcela de la planta baja ():*

Zona Extensiva A, D: 50 %

Zonas Extensivas B, E, F, K: 40 %

Zona Extensiva C, I: 30 %

Zonas Extensivas J: 25 %

Zonas Extensivas G, H: 20 %

().- En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.*

Ocupación sobre parcela de las otras plantas ():*

Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %

Zona Extensiva D: 50 %

Zonas Extensivas C, K: 30 %

Zonas Extensivas G, H, I, J: 50 % sobre la planta baja proyectada.

().- En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.*

6. Volumen máximo por edificio

Volumen máximo por edificio():*

Zonas Extensivas A, F: 5.000 m³

Zona Extensiva B: 3.500 m³

Zona Extensiva H: 3.000 m³

Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m³

Zona Extensiva J: 2.500 m³

Zonas Extensivas G, I: 1.000 m³

().- En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo*



sobre rasante por edificio de 25.000 m³. Pero en estos casos, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.»

7. *Ajardinamiento mínimo.*

Se estará a lo establecido en el cuadro resumen de normas.

8. *Condiciones de estética.*

a) *Cubiertas: Se resolverán con materiales y tipología tradicionales.*

b) *Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.*

9. *Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.»*

Art. 232.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: EXTENSIVA A, B, C, D, E, F y K

Usos pormenorizados

(grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica/nivel sonoro)

- *Unifamiliar: 3 / Todos / 1, 2, 3*

- *Plurifamiliar: 3 / Todos / Todos*

- *Comunitario: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*

- *Hotelero: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4*

- *Industria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1*

- *Industria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2*

- *Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4*

- *Talleres: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1*

- *Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2*

- *Administrativo: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*

- *Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4*

- *Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4*

- *Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*

- *Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1*

- *Docente: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*

- *Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*

- *Socio-cultural: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*

- *Deportivo: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*

- *Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4*

- *Especiales y de seguridad: 1, 2 / Todos / 1, 2, 3, 4*

- *Infraestructuras: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4*

- *Espacios libres: 1, 2, 3 / Todos / --*

El tamaño 5 está sólo admitido en edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos, en las zonas siguientes: B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014), y K.

Art. 235.- REGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: HOTELERA A, B y C

Usos pormenorizados (grupos / tamaño / situación)

- *Hotelero (1): 1, 2, 3 / Todos / 3, 4, 5*

- *Administrativo: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4*





- Comercial (2): 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
- Socio-cultural: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Deportivo: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Espectáculos: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Salas de reunión: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Actividades recreativas: 1, 2, 3 / Todos / 3, 4
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / Todos / --

(1) Ratio turística mínima: 60 m² de solar/plaza. En la parcela o parcelas afectas a la explotación del establecimiento de alojamiento turístico, la superficie edificada de la actividad secundaria o complementaria no podrá superar el 30% de la superficie total del establecimiento de alojamiento turístico.

(2) Los tamaños 3 a 5 están sólo admitidos en edificios exclusivamente comerciales en las zonas hoteleras A y B señaladas en el plano de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014, relativo al artículo 235.

Art. 250.- RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: INDUSTRIAL

Usos pormenorizados

(grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro)

- Unifamiliar: Por cada 2.200 m² de superficie construida de industria, una vivienda de superficie máxima 150 m² para vigilancia y mantenimiento.
- Industria (1): 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3 / 5 / 4 / 6 / 7
- Industria (1): 1, 2, 3 / Todos / 4, 5, 6, 7 / 5 / 5 / 6 / 8
- Almacenes (1): 1, 2, 3 / Todos / Todas
- Talleres: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3 / 5 / 4 / 6 / 7
- Talleres: 1, 2, 3 / Todos / 4, 5, 6, 7 / 5 / 4 / 6 / 8
- Administrativo: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Comercial (2): 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Servicios del automóvil (1): 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / Todos / 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1, 2 / 1, 2 / 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2, 3 / Todos / 1, 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / Todos / --

Las siguientes anotaciones son sólo aplicables en el Sector 32 (Montecristo):

(1).- Se permitirá la venta de productos fabricados o almacenados como actividad anexa al uso principal.

(2).- Este uso sólo está permitido "al por mayor"»

DISPOSICIÓN ADICIONAL

LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA



En los planos se han representado las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Eivissa. En los terrenos afectados por estas zonas está limitada la altura respecto del nivel del mar que no pueden ser sobrepasada por ninguna construcción, incluidos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y similares), ni por alteraciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles y similares), así como por el gálibo de viario o vía férrea.

En las zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de estas servidumbres no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores y similares), ni aumentar en altura las ya existentes si éstas pueden producir vulneración de las referidas servidumbres aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, podrán ser autorizadas las construcciones o instalaciones que superen los límites establecidos por las citadas servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 584/1972, cualquier instalación no deberá emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que puedan constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Eivissa, incluidas las instalaciones que supongan un refugio de aves en régimen de libertad.

También se evitarán las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En el caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitiesen materializar la totalidad de los aprovechamientos o derechos fijados para el desarrollo del planeamiento, ello no dará lugar a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Previamente a la licencia, las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Eivissa, se requerirá la resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).»



ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS: ACTUACIONES EN SUELO URBANO (CUADRO RESUMEN DE NORMAS)

ZONA (**)	Parc.	Fach.	Edif.	Aprov.	Altura		Ocupación (d)		Retranqueos			Sep. mín. edif.	Vol. Máx. (e)	Ajar. Mín.
	Mín.	Mín.	Neta	Neto	Máxima	Total	PB	Otras	Vías	Lat.	Fond.	m	m ³	%
	m ²	m	m ³ /m ²	m ² /m ²	m	pl.	m	%	m	m	m	m	m ³	%
CA1	200	7	0	--	13,3	4	14,8	70	70	--	--	5	--	--
CA2	200	7	--	--	16,4	5	17,9	100	100	--	--	5	--	--
I-A	200	10	--	--	13,3	4	14,8	60	60	--	--	5	--	--
I-B	200	10	--	--	9,6	3	11,1	60	60	--	--	5	--	--
E-A	400	15	3	1	13,3	4	14,8	50	40	3	3	3	6	5000
E-B	400	15	3	1	9,6	3	11,1	40	40	3	3	3	6	3500
E-C	400	15	2	0,7	9,6	3	11,1	30	30	5	3	3	6	2000
E-D	400	15	2,5	0,85	6,5	2	8	50	50	3	3	3	6	2000
E-E	400	15	2	0,7	6,5	2	8	40	40	3	3	3	6	2000
E-F	600	20	3	1	13,3	4	14,8	40	40	5	5	5	10	5000
E-G	1000	20	0,75	0,25	6,5	2	8	20	50sPB	5	5	5	10	1000
E-H	2000	25	0,75	0,25	6,5	2	8	20	50sPB	7	7	7	14	3000
E-I (a)	800	20	1,1	0,37	6,5	2	8	30	50sPB	5	3	3	6	1000
E-J	800	20	1,25	0,42	6,5	2	8	25	50sPB	5	3	3	6	2500
E-K	600	20	2,5	0,85	9,6	3	11,1	40	30	3	3	3	6	2000
H-A	5000	50	3	1	16,4	5	17,9	40	30	3	3	3	6	--
H-B	10000	50	2,5	0,85	16,4	5	17,9	30	25	5	5	5	10	--
T	(*)	(*)	(*)	--	3,5	1	5	(*)	--	(*)	(*)	(*)	--	(*)
CV(b)	Única	--	0,7	0,23	6,5	2	8	15	15	6	6	6	6	1500
D-A	10000	100	1	0,25	--	2	--	15	15	6	6	6	6	--
D-B	2000	20	0,3	0,1	4	1	4	15	15	5	3	3	6	20
A	Única	Exist.	1	0,25	6,5	2	8	15	10	30	20	20	--	(c) 70
S	1000	20	3	1	6	2	8	50	50	10	3	3	6	--
I	1000	20	4	1,34	8	2	10	50	50	10	3	3	6	--

a) En Loma Pinar – Can Germà los parámetros serán los de la Modificación Puntual publicada en el BOCAIB núm. 66, de 19/05/1998.

b) En los edificios existentes se permitirá la altura y los retranqueos existentes.

c) Según planos PGOU.

d) Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación: zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 i 232, referente a la Zona Extensiva B excluida de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014) y K: 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados y en el resto de zonas la ocupación en plantas sótano será la correspondiente a la planta baja.

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 i 232, referente a la Zona Extensiva B excluida de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014) y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima en planta baja y pisos del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

e) En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 i 232, referente a la Zona Extensiva B excluida de la Modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 6/6/2014) y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m³. Pero en estos casos, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en el epígrafe 6 del artículo 231 como volumen máximo por edificio.

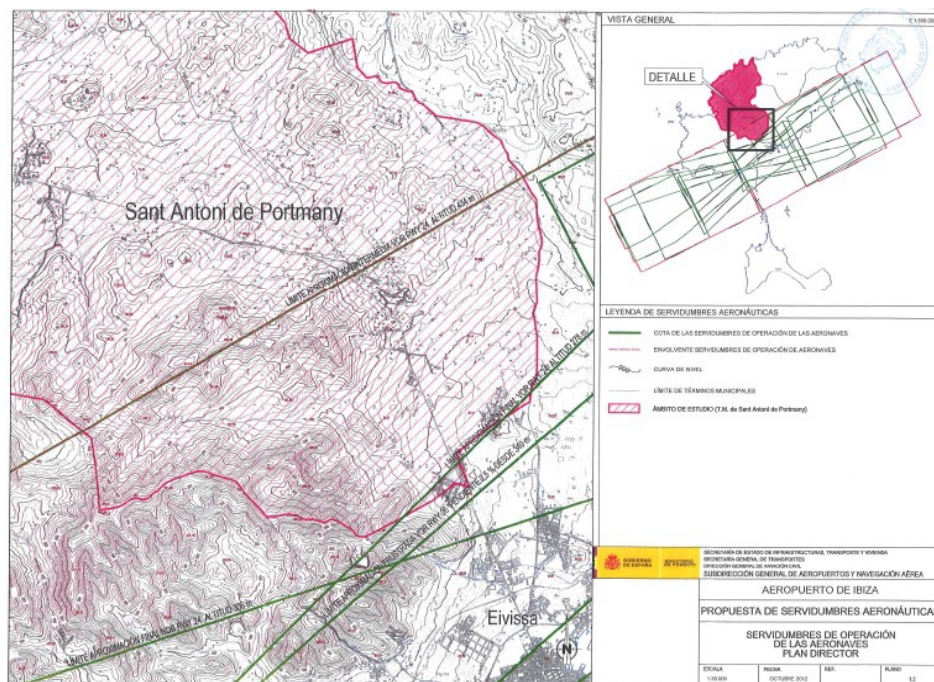
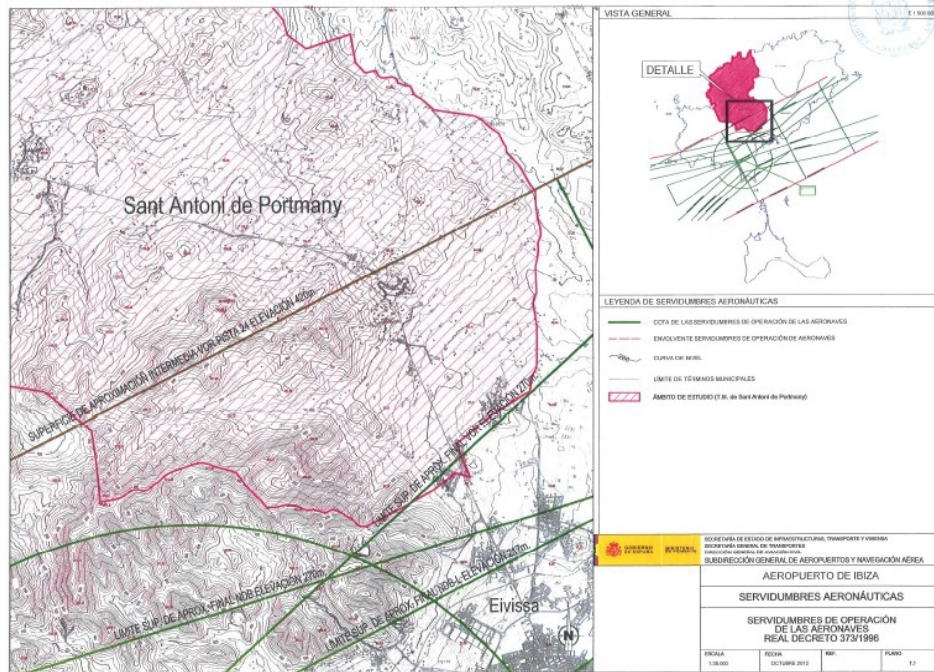
(*) En urbanizable, las extensivas I y J tendrán una parcela mínima de 1.200 m²

(**) Casco antiguo I (CA1), casco antiguo 2 (CA2), intensiva A (I-A), intensiva B (I-B), extensiva A (E-A), extensiva B (E-B), extensiva C (E-C), extensiva D (E-D), extensiva E (E-E), extensiva F (E-F), extensiva G (E-G), extensiva H (E-H), extensiva I (E-I), extensiva K (E-K), Hotelera A (H-A), hotelera B (H-B), turística (T), ciudad de vacaciones (CV), deportivo A (D-A), deportivo B (D-B), asistencial (A), servicios (S) e industrial (I).



Anexo II.

Cartografía: Servidumbres aeronáuticas.



Cartografía: Planimetría artículos 231, 232 y 235.

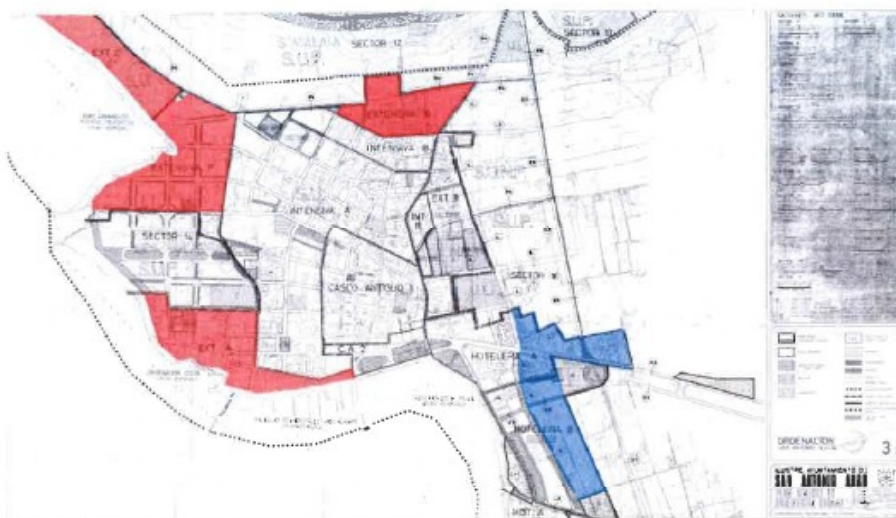
- Ámbito excluido de las zonas extensivas B en las cuales se pueden alcanzar mayores ocupaciones en edificios que se dediquen exclusivamente a usos comercial y/o de establecimientos públicos (artículos 231 i 232).
- Ámbito de las zonas Hoteleras A y B (en azul) donde se pueden admitir los tamaños 3 a 5 (artículo 235).

PLANO ANEXO A LOS ARTÍCULOS 231 y 232



Zona extensiva B excluida de la modificación.

MODIFICACION DEL PGOU DE SANT ANTONI DE PORTMANY



PLANO 3.3

