

**PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL  
DEL SECTOR 23 (SES PAÏSSES)  
EN SANT ANTONI DE PORTMANY**

**MEMORIA**



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscrigu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGONO INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feïança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000186

## INDICE

- 1.- OBJETO Y ANTECEDENTES
  - 1.1.- Objeto
  - 1.2.- Antecedentes
- 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 2.1.- Situación y características de los terrenos
  - 2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
  - 2.3.- Estructura de la propiedad
  - 2.4.- Criterios urbanísticos de la ordenación
  - 2.5.- Criterios urbanísticos particulares de la ordenación.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada
  - 3.2.- Red viaria y aparcamientos públicos
  - 3.3.- Sistema de espacios libres y disposición de barreras de protección del polígono
  - 3.4.- Dotaciones
  - 3.5.- Cuadro justificativo de superficie, edificabilidad y densidades máximas
  - 3.6.- Población
  - 3.7.- Relación de propietarios afectados
- 4.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
  - 4.1.- Sistema de actuación
  - 4.2.- Plan de etapas
- 5.- COMPROMISOS, GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS
  - 5.1.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento
  - 5.2.- Compromisos entre el urbanizador y los futuros adquirentes
  - 5.3.- Garantías
  - 5.4.- Medios económicos
- 6.- ORDENANZAS
  - 6.1.- Ordenanzas generales
  - 6.2.- Zona industrial 1 (ID-1)
  - 6.3.- Zona industrial 2 (ID-2)
  - 6.4.- Zona comercial (C)
  - 6.5.- Zona equipamientos (EQ)
  - 6.6.- Medidas correctoras.
- 7.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
  - 7.1.- Red viaria
  - 7.2.- Red de saneamiento
  - 7.3.- Red de aguas pluviales
  - 7.4.- Red de agua potable
  - 7.5.- Red de riego e hidrantes
  - 7.6.- Acondicionamiento de espacios libres públicos, zonas verdes y jardinería
  - 7.7.- Red de energía eléctrica y alumbrado público



Dil·ligència que p·neua el Secretari Assessor Jur·dic que subscrit per fer constar que el present expedient sobre APROVACI· DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLIGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, P·GU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenaci· del Territori, Urbanisme i Patrimoni Hist·ricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentaci· de les prescripcions sorgudes acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB n·m. 44, de 22 de març del 2007. I per qu· no qued· relatiu, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jur·dic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Àngel Custodio Navarro S·nchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000187

- 7.8.- Red de telefonía y telecomunicaciones
- 8.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
  - 8.1.- Movimiento de tierras, pavimentación, señalización y jardinería
  - 8.2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contraincendios
  - 8.3.- Redes de alcantarillado
  - 8.4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público
  - 8.5.- Red de telefonía y telecomunicaciones
  - 8.6.- Obras especiales
- 9.- ESTUDIO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO

ORDENANZAS DE RIEGO CON AGUAS REGENERADAS



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscritu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007, amb compliment del requisit de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I perquè així en quedi ferma, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000183



## PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL SECTOR 23 (SES PAÏSSES)

## MEMORIA

## 1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

## 1.1.- Objeto.

El objeto del presente Plan parcial es desarrollar el planeamiento general en lo relativo al sector de suelo urbanizable programado (SUP) número 23 denominado "Industrial Ses Païsses", del PGOU de Sant Antoni de Portmany, de conformidad con las determinaciones de la ficha incluida en el mismo y que se concretan en las siguientes:

- a).- Satisfacer la existente demanda de suelo apto para usos industriales y de servicios.
- b).- Ofertar suelo para usos industriales a precio asequible.
- c).- Permitir la inserción en la trama urbana existente y la contribución a resolver problemas viarios, de tráfico y de conexión entre los núcleos residenciales de Ses Païsses y Can Obrador, actualmente separados por el Torrent des Regueró, para lo que se construirán dos pontones que conectarán ambos márgenes.
- d).- Permitir incrementar el nivel dotacional de los citados núcleos residenciales.
- e).- Eliminar los tendidos aéreos existentes, que comportan un impacto ambiental negativo.

El sector urbanizable objeto de ordenación es el único que ha previsto el planeamiento general para usos industriales en todo el ámbito del principal núcleo de población del término municipal. La justificación del PGOU para la ubicación de este sector se basa en la voluntad de dar respuesta a las necesidades generadas en el propio municipio como consecuencia de la actividad de su puerto (el más grande de la isla y el segundo en cuanto a actividad) y de los sectores turístico y de la construcción, razón por la que su ubicación considera que resulta adecuada por su proximidad al puerto, a las áreas turísticas y a los asentamientos de la población residente.

Además, este sector se encuentra reforzado por el trazado de la vía de ronda E-30 que enlaza la carretera C-731 Eivissa-Sant Antoni con la carretera PM-803 Sant Antoni-Sant Josep, ronda que conecta el mismo núcleo de Ses Païsses directamente con las áreas turísticas y residenciales de la zona Sur de la Bahía de Portmany.

## 1.2.- Antecedentes

La ejecución de la citada vía de ronda E-30 estaba inicialmente adscrita, en el tramo colindante con el ámbito del sector 23, al desarrollo urbanístico del mismo; en tanto que la tramitación del planeamiento parcial en desarrollo del PGOU no se había llevado a cabo, y para afrontar la solución a la problemática del constante incremento de tráfico rodado que congestionaba el centro del núcleo de Sant Antoni, se procedió a la tramitación del correspondiente expediente de expropiación de los terrenos afectados por la vía de ronda, posibilitando la posterior ejecución de la misma.

Como consecuencia de lo anterior, a pesar de haber conservado en la presente propuesta de Plan parcial el ámbito aprobado en el Plan General, el correspondiente proyecto de reparcelación deberá contemplar esta circunstancia.

Diligència que posa, al Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGONO INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANÝ, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de l'Illa de Mallorca (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb compliment de les prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, per tant, en quedi fefaent, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000180



## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.- Situación y características de los terrenos.

Los terrenos objeto del presente Plan parcial se encuentran colindantes con dos núcleos residenciales clasificados como suelo urbano por el planeamiento general: por el Nordeste linda con el núcleo de Ses Païsses, por el Suroeste con el núcleo de Can Obrador y el Camí des Regueró, que discurre paralelo al torrente del mismo nombre, y, por la parte Nordeste, con la Ronda de circunvalación de Ses Païsses.

Con el objeto de mejorar las conexiones entre ambos núcleos y de garantizar su accesibilidad directa el PGOU de Sant Antoni, además de la vía de ronda anteriormente citada, prevé un vial de unas características concretas que pertenece la red urbana local grafiada en el plano 6.2 del PGOU, la ejecución del cual viene impuesta atravesando el sector 23. Además de éste, el PGOU también incluye el tramo del Camí des Regueró comprendido entre la rotonda de la vía de ronda y el núcleo urbano de Can Obrador, que debe ser ampliado según las previsiones del PGOU con el fin de mejorar las actuales condiciones de acceso a este núcleo.

Topográficamente los terrenos que constituyen el Plan parcial son muy poco accidentados, con unas pendientes suaves y regulares, presentando unos terrenos adecuados para ser urbanizados en tanto que su transformación no generará impactos paisajísticos.

La única vegetación a destacar en el ámbito del sector objeto de ordenación está constituida por las especies que se encuentran en ambos márgenes del torrente, lo que otorga a la zona un notable valor ambiental y paisajístico. La propuesta de ordenación incluye la integración del torrente, estableciendo un ámbito de carácter lineal que se destina a zona de espacio libre público conservando su estado natural, por lo que queda garantizado que puedan ponerse en peligro sus valores intrínsecos, además de servir de pantalla entre el polígono industrial y el núcleo residencial de Can Obrador, así como también, servir de conexión peatonal entre este núcleo urbano y el centro de Sant Antoni a través de la red de recorridos peatonales estructurada por el Torrent des Regueró hasta la bahía de Portmany y el paseo marítimo.

### 2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

#### a).- Usos.

Actualmente, dentro del ámbito del sector 23 predominan los usos agrícolas tradicionales, existiendo una pequeña parte de la superficie del mismo que está separada físicamente por el torrente, situada entre éste y el Camí des Regueró, y que está ocupada por diferentes viviendas aisladas. Esta parte del ámbito del sector (fase II) está previsto que se desarrolle en una etapa posterior, razón por la cual no queda ordenada por este Plan parcial.

#### b).- Edificaciones.

Con independencia de estas viviendas existentes situadas entre el torrente y el Camí des Regueró, en el resto del ámbito del Plan parcial hay que considerar que existen diferentes edificaciones vinculadas a las actuales explotaciones agrícolas, dos de las cuales tienen uso residencial, sin mayor trascendencia tanto para la redacción del Plan parcial como del posterior Proyecto de urbanización.

A las parcelas donde están ubicadas estas construcciones existentes se les asigna el uso comercial compatible con el residencial anexo para integrar el uso actual con el objeto y características del Plan parcial.

#### c).- Infraestructuras.



El ámbito del sector objeto de ordenación actualmente se encuentra parcialmente atravesado por un tendido aéreo de 66 KV. Se proyecta su desvío de forma enterrada atravesando siempre suelo público para no crear servidumbres. Desde esta línea se proyecta acceder, cuando se redacte el correspondiente Proyecto de urbanización, al abastecimiento de las estaciones transformadoras previstas en la ordenación y, desde ella, distribuir la red de baja tensión.

Los diferentes viales existentes, como también los tendidos aéreos para suministro de energía eléctrica y de telefonía, sirven de soporte a los actuales usos agrícolas y residenciales.

La existencia de varios pozos de agua en el interior del sector posibilitarán garantizar el abastecimiento necesario para el desarrollo urbanístico del sector.



### 2.3.- Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad correspondiente la fase I está formada por diez y seis (16) parcelas catastrales de superficies muy irregulares: la más pequeña supone unos 100 m<sup>2</sup> y la más grande supera los 50.000 m<sup>2</sup>. Según los datos provisionales, con independencia de su ajuste o corrección en el correspondiente proyecto de reparcelación, la estructura de la propiedad es la siguiente:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS		SUPERFICIE APORTADA (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
A-I	CONSELL I. D'EIVISSA I FORMENTERA (3)	3.275,24	1,87
A-II	JOSÉ LUIS PALERM MARTÍNEZ	12.582,98	7,20
B	JOSEFA CARDONA TUR	15.207,26	8,70
C	VICENTE JUAN CARDONA	11.179,44	6,40
D	CATALINA CARDONA TUR	5.992,72	3,43
B-D	CATALINA Y JOSEFA CARDONA TUR (1)	434,67	0,25
E	MARIA CARDONA TUR	12.901,15	7,39
F	VICENTE SALA TORRES (2)	56.843,32	32,54
G	DIEGO LLERENA COSTA	17.583,46	10,07
H	MARIANO RIBAS RIBAS	20.857,67	11,94
I-I	CONSELL I. D'EIVISSA I FORMENTERA (3)	1.025,53	0,59
I-II	MARIANO PALERM COSTA	10.625,02	6,08
J	MARIANO PALERM COSTA	100,61	0,06
K	JOSEFA PLANELLS RAMON	354,42	0,20
L	JOSÉ RIBAS RIBAS	1.425	0,82
--	DOMINIO PÚBLICO (cauce torrente)	4.294,52	2,46
<b>TOTAL</b>		<b>174.683,01</b>	<b>100</b>

- (1).- Con un edificio existente de uso residencial.  
 (2).- Pendiente aceptación de herencia.  
 (3).- Correspondiente con la carretera E-30 (ronda)

000101



## 2.4.- Criterios urbanísticos generales de la ordenación.

Además de las determinaciones establecidas en la vigente Ley del suelo y en el Reglamento de planeamiento urbanístico, las normas urbanísticas del PGOU establecen en el Capítulo I de la Sección 2ª del Título I una normativa específica de planeamiento para la redacción de planes parciales en la que se especifica su contenido documental (artículos 17 a 19). Las determinaciones y los criterios de ordenación que deben tenerse presentes están contenidos en la Sección 2ª del Título III, y que son los siguientes:

### 1.- Criterios de ordenación y diseño de los Planes Parciales (artículo 110).

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, puedan integrarse activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación subsuelo, arqueología, etc.).
- b). La integración en el paisaje y en el entorno urbano y la observancia del artículo 73 TRLS/76 será indispensable en la ordenación. A tal efecto se atenderán el diseño de la trama, del espacio urbano y las tipologías de edificación.
- 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 accesibilidad y estrategia de urbanización. Se evitarán, en lo posible, los fondos del saco, cuya necesidad deberá justificarse.
- d). Todas las calles de diez metros (10 m.) o más de ancho dispondrán al menos de una hilera de arbolado. Las excepciones habrán de justificarse.
- e). Para cada sector particular se observarán los criterios concretos que se señalan en la «ficha de características» correspondiente.
- f). Independientemente de los itinerarios peatonales regulados en el Reglamento de planeamiento urbanístico, como mínimo el 40 % de la anchura de las calles se destinará a aceras, espacio arbolado y, en su caso, vegetación.
- g). Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en que es previsible la concentración de personas: comercios, colegios, zonas de reunión espectáculos, etc. Los aparcamientos en cordón tendrán un ancho mínimo de 2,20 metros.
- h). A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda tiene 3,3 habitantes.
- i). A todos los efectos se considera que cien metros cuadrados de edificación residencial excluida la vivienda es equivalente a una vivienda.
- j). El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengán fijados por el Plan General, deberá justificarse en función del tráfico previsible.  
  
El ancho de los carriles será en ellos, y en función de su jerarquía, superior o igual a tres (3) e inferior a tres coma tres (3,3) metros.
- k). Se preverá una red de hidrantes contra incendios



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLIGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANÝ, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació i Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007, amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I perquè així en quedi rellevança, així ho heu de constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de Juny de 2007.



- l). En los tramos de vial en los que sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán apartados de los carriles de circulación.
- m). Se diseñarán apartados de carga y descarga de vehículos en lugares en que sea previsible su necesidad.
- n). La reserva de aparcamientos será como mínimo de 1,33 plazas por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos.

2.- Acceso rodado (artículo 111)

- a). Deberá ordenarse el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado público.
- b). Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando dicha parcela tenga una longitud igual o superior a la mínima que dé frente a un vial rodado público.

3.- Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita (artículo 112).

- a). 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 Planteamiento con referencia al sistema de espacios libres y de dominio y uso público, centros docentes y servicios de interés público y social.
- b). Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá éste.

4.- Edificabilidad (artículo 114)

- a). El índice de edificabilidad global máxima aplicable a efectos del cálculo del aprovechamiento será el que figure en la ficha de características de cada sector para la superficie total del mismo, y expresa la intensidad máxima de dicho uso en m<sup>3</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo. El techo total del sector se obtendrá multiplicando el índice de edificabilidad por la superficie total del mismo.
- b). El techo de cada zona se obtendrá por aplicación del porcentaje que le corresponda sobre el techo total del sector.
- c). Cuando en un área determinada se permitan dos o más usos globales diferentes de forma que no estén destinados sus ámbitos territoriales, el techo correspondiente a dicha área se repartirá entre los diferentes usos globales según los porcentajes que se indiquen en la ficha de características.
- d). A efectos de aprovechamiento medio en volumen (m<sup>3</sup>), se considerará determinante la relación entre las cantidades totales y volumen y techo que para cada sector indican las fichas de características. Esta relación volumen/techo (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> techo) se mantendrá constante con independencia del replanteo que obligadamente se llevará a cabo conforme a lo dispuesto por estas Normas.

5.- Zonificación (artículo 115).

- a). El Plan General determina las tipologías que deben incluir los diferentes sectores del SUP (art.30.c R.P.). Dicho concepto expresa diferentes combinaciones de usos pormenorizados agrupados bajo el nombre de uso dominante.
- b). La desagregación de los usos globales mediante el paso a usos pormenorizados será realizada por el Plan Parcial de acuerdo con lo previsto en las presentes Normas.
- c). Los usos globales pueden ser dos tipos:



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGOON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme, Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, i perquè així en quedi ferida, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000193



- c.1) Usos globales lucrativos, esto es, susceptibles de tráfico jurídico privado, y
- c.2) Usos globales no lucrativos cuya característica básica es ser usos públicos condicionados por las necesidades de servicios y equipamientos para la comunidad.
- d). A los efectos de la aplicación del mecanismo del Aprovechamiento Medio, tienen aprovechamiento los usos lucrativos y los no lucrativos.
- e). Los usos globales lucrativos definidos por estas Normas son los siguientes:
- Vivienda unifamiliar (U)
  - Vivienda plurifamiliar en manzana cerrada (C)
  - Vivienda plurifamiliar en edificación abierta (A)
  - Secundario/Industria (S)
  - Terciario/Servicios (T)
  - Dotacional (D)
- f). Los usos globales no lucrativos definidos por estas Normas son los siguientes:
- Equipamiento público (E)
  - Zona Verde (V)
  - Viales
- g). En la definición de cada uso global se determinan específicamente los correspondientes régimen del uso del suelo urbano por los que se puede definir y regular la ordenación resultante. Esta podrá regularse a través de un solo régimen de uso o por una combinación de entre los permitidos para cada uso global.
- h). Los datos de aprovechamiento y superficie se entenderán, para los usos lucrativos, como máximos, debiendo el Plan parcial contemplar el suelo mínimo exigido para usos no lucrativos detrayendo, en su caso, parte de la superficie de usos lucrativos, sin que por ello disminuya el aprovechamiento global de cada zona, determinado en las fichas de características.
- i). Por el contrario, la superficie de usos no lucrativos se entenderá mínima, pudiendo el Plan parcial aumentarla justificadamente.



**2.5.- Criterios urbanísticos particulares de la ordenación.**

Los criterios urbanísticos de la ordenación del sector 23 se encuentran determinados en el cuadro resumen de normas de edificación y parcelación en áreas urbanizables del anexo a las normas urbanísticas del PGOU, y que se complementan con los criterios contenidos en la correspondiente ficha individualizada.

- a).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico del sector 23 del PGOU:

Índice de edificabilidad global máxima	2,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
aprovechamiento global	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
densidad máxima de población	10 habitantes / Ha
superficie mínima de aparcamientos	5% de la superficie total ordenada
superficie mínima de espacios libres	10% de la superficie total ordenada
porcentaje máximo de solares	60% de la superficie total ordenada
Anchura mínima de los viales	12 metros

Diligencia que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscritu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLIGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTON DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA, de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, i perquè així en quedi feïança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.



Como criterios de ordenación, en la correspondiente ficha se determinan los siguientes:

- A) Las dotaciones y viales indicados en los sectores urbanizables son de ubicación impuesta y deberán complementarse en su caso hasta las indicadas en la Ley del Suelo.
- B) El correspondiente plan parcial establecerá las zonas de equipamiento público y titularidad privada complementarias del equipamiento mínimo establecido en el Reglamento de planeamiento (comercial, deportivo, recreativo, etc.)
- C) El plan parcial deberá desarrollar y sufragar los viales de ubicación impuesta que se hallan en el ámbito del sector.

Previamente a la aprobación del plan parcial deben garantizarse las conexiones con los sistemas generales de abastecimiento de agua, saneamiento, red viaria, red eléctrica y red telefónica.

- b).- Otras condiciones de la ordenación, como consecuencia de la entrada en vigor del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI):

Anejo I: Suelos urbanos y urbanizables regulados específicamente por el PTI.

1. Regulación general; apartado 1 c. El sector 23 Industrial de Sant Antoni: se establecen por el PTI las condiciones de ordenación que se definen en la Regulación específica.
2. Regulación específica; apartado 3.3. La ordenación que respecto al sector 23 (industrial) se defina por el planeamiento parcial deberá contemplar las medidas correctoras adecuadas para minimizar su impacto en los tejidos residenciales circundantes.

Norma 40.3: La ordenación de los suelos urbanizables destinados a estos usos (industrial y servicios) se efectuará conformemente a las pautas generales definidas para el suelo urbano con uso industrial o de servicios (norma 33.6)

Norma 33.6: En lo que respecta específicamente a la ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios, son criterios adicionales los siguientes:

- a. Se establecerá de forma que su acotamiento físico y perceptivo guarde relación con el tejido urbano del ámbito en el que se insertan.
- b. Cuando lo anterior no sea posible, procurará la disposición de espacios de transición que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a tales usos, previendo pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas.
- c. Determinará las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.
- d. Definirá específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas.

- c).- Programación: 50 % en el primer cuatrienio y 50 % en el segundo cuatrienio.

- d).- Sistema de actuación: COOPERACIÓN



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PCOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocartari (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de modificacions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria s'inscriu al Registre Insular d'Urbanisme i Ordenació del Territori el 22 de març del 2007, perquè així en quedi feïança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000193



### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada.

Como se ha expuesto anteriormente se trata de una Plan parcial de 182.143,24 m<sup>2</sup> de superficie del ámbito en el cual se prevén dos fases o dos etapas de ejecución, ambas coincidentes con la separación natural que el torrente establece dentro del ámbito del sector, tal como queda grafiado en los planos. La superficie de la fase I es de 174.683,01 m<sup>2</sup>, siendo la correspondiente a la fase II de 7.460,23 m<sup>2</sup>.

Se difiere para una segunda fase (fase II) la ordenación de la zona donde ya existen diversas edificaciones y que se encuentra situada en la parte sur, al otro lado del torrente (ver plano adjunto con la propuesta de ordenación).

La solución adoptada para la fase I parte de varias premisas:

- La necesaria integración del torrente y de la ordenación de sus márgenes como espacio libre público.
- Como complemento de la anterior, establecer diferentes espacios de borde que sirvan para crear espacios de transición que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones industriales y para las que se prevé disponer de pantallas vegetales, a la vez de regular adecuadamente la percepción del polígono desde el viario circundante.
- Regular el tratamiento del espacio libre de las parcelas, fijando un porcentaje de ajardinamiento con especies arbóreas.
- El mantenimiento de las dos viviendas existentes y su integración en la ordenación, para las que se prevé el uso comercial de forma exclusiva o como usos compatible.
- La disposición de los equipamientos deportivo y socio cultural de manera que atienda a criterios de máxima proximidad respecto al núcleo residencial de mayor población (Ses Païsses)

A los efectos de proceder a la ordenación urbanística de la fase I del ámbito industrial, ésta se divide en dos zonas diferenciadas en función de las tipologías edificatorias:

Zona ID-1: Zona destinada urbanísticamente a tipologías de edificios aislados, de promoción privada.

Zona ID-2: Zona destinada urbanísticamente a tipologías de edificios entremedianeras, para ser promovida bajo algún régimen de promoción pública o privada.

Además de estas dos zonas de uso industrial también se han situado dos parcelas destinadas a equipamiento comercial privado y el equipamiento de cesión pública y gratuita formado por: cívico-social, deportivo y espacios libres públicos.

#### 3.2.- Red viaria y aparcamientos públicos

##### a).- Red viaria

La red viaria prevista para ser ejecutada según la ordenación urbanística del Plan parcial tiene en cuenta la ubicación impuesta por el PGOU del vial de conexión entre los núcleos de Ses Païsses y Can Obrador y que estará provisto de un puente que permita cruzar el torrente (vial K). A partir de este eje se estructuran el resto de los viales, conformando manzanas de diferentes dimensiones,



Diligència que posa, el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANÝ, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Interdepartamental d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripció de la Comissió de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El lloc d'aquesta Pla Parcial i la planimetria autònom publicats al BOIB num. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè tant en el referent, així ho falg constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.



aunque con un resultado regular en cuanto al tamaño de las parcelas. Las dimensiones del viario se recogen en el plano de ordenación y las secciones tipo determinadas en el Plan General (Planos de ordenación: Red viaria) quedan íntegramente incorporadas al Plan parcial.

b).- Aparcamientos

Los aparcamientos están organizados de dos formas: Unos a lo largo del viario y otros dispuestos en bolsas concentradas formando áreas y distancias de cobertura homogéneas. El número de plazas cumple con lo establecido en el PGOU (5 % de la superficie total ordenada y 1,33 plazas por cada 100 m2 construidos) y en el Reglamento de planeamiento urbanístico (1 plaza cada 100 m2 de edificación). Además, en cumplimiento del Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 20/2003, de 28 de febrero), se ha previsto que 1 plaza por cada 33 cuenten con dimensiones suficientes para su uso por personas de movilidad reducida.

El número de plazas de aparcamiento público situadas anexas a la vialidad son: 622, siendo el número mínimo de plazas previsto en el RPU según la siguiente justificación:

Techo máximo en suelo lucrativo: 124.465,23 m2

Número mínimo de plazas según el RPU:  $50 \% \times 124.465,23 \text{ m}^2 \times 1/100$ : 622 (20 de ellos adaptados a vehículos de personas con movilidad reducida)

El 50 % restante se deberá situar en el interior de las parcelas, es decir 622, aunque al establecer el PGOU un índice superior al RPU, es decir 1,33 plazas por cada 100 m2 construidos, el índice obligatorio previsto por el Plan parcial, en vez de 1/200 deberá ser 1/120 m2 construidos, compensando con ello las plazas máximas necesarias según el PGOU (1.655 unidades) ya que: 622 unidades anexas a la vialidad + 1.037 unidades en el interior de las parcelas: 1.659 plazas.

En la ordenación del Plan parcial también se han incorporado los espacios aptos para el estacionamiento de autobuses: 2 unidades, una de las cuales situada próxima a la variante de Ses Païsses (E-30) y la otra próxima a la zona de equipamientos y del núcleo de Ses Païsses.

c).- Supresión de barreras arquitectónicas.

El Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas establece disposiciones de carácter general relativas a las urbanizaciones y que son incorporadas al diseño del Plan parcial o, en su caso, en el proyecto de urbanización, como son los pasos de peatones, la ordenación de las zonas verdes y los recorridos practicables, la situación de los aparcamientos reservados para discapacitados y la disposición del mobiliario urbano.

**3.3.- Sistema de espacios libres y disposición de barreras de protección de visuales y acústica.**

El sistema de espacios libres públicos del Plan parcial, a efectos del cumplimiento del Plan General y del estándar mínimo previsto por el Reglamento de planeamiento urbanístico (10 % de la superficie del ámbito ordenado), está formado por diferentes zonas verdes públicas, tal como figura en el plano de ordenación.

En ellas se conservará el estado natural y el carácter geográfico y de vegetación autóctona y de bajo consumo de agua, así como una zona de juegos infantiles e itinerarios peatonales que aseguren su utilización pública y acceso.



Se ha previsto en la ordenación una franja longitudinal a lo largo de los límites noreste y noroeste del ámbito del Plan parcial que se prevé esté densamente arbolada para que actúe como barrera de protección visual y acústica en su conexión con la zona urbana.

Por otra parte, se ha previsto la obligación de dejar un mínimo de superficie ajardinada privada por parcela y que la misma se encuentre arbolada en una proporción no inferior a 1 árbol de 2 metros de altura mínima de tronco por cada 40 m<sup>2</sup>.

En el caso de las edificaciones entre medianeras (ID-2), esta zona ajardinada deberá dejarse obligatoriamente en el retranqueo de fondo de las parcelas, permitiendo generar otra protección visual en el límite sureste del polígono.



**3.4.- Dotaciones.**

a).- Equipamiento público:

Las dotaciones del Plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de planeamiento urbanístico y, en su caso, en la ficha urbanística del PGOU, están formadas por una parcela de uso deportivo, de superficie 3.738,75 m<sup>2</sup>, equivalente a más del 2% del ámbito y por una parcela de uso social, de superficie 2.199,00 m<sup>2</sup>, equivalente a más del 1% del ámbito del Plan parcial.

b).- Comercial:

Se han previsto, como se ha mencionado anteriormente, dos parcelas comerciales (situadas en una zona de edificación residencial existente), de superficie 3.862,70 m<sup>2</sup>, equivalente a más del 1% del ámbito del Plan parcial.

c).- Infraestructuras:

Las infraestructuras básicas están compuestas por los viales y aparcamientos anexos ya descritos, así como por las relativas a las instalaciones y servicios necesarios, como las redes de agua potable, de riego por goteo, de aguas regeneradas, de saneamiento público, de aguas pluviales y de instalación contra-incendios e hidrantes; las redes de alumbrado público, de energía eléctrica (alta y baja tensión) y estaciones transformadoras; la red de telefonía y telecomunicaciones.

Las características de las diferentes redes serán desarrolladas en el correspondiente Proyecto de urbanización.

Las características de las luminarias, tanto de la red de alumbrado público como las que se dispongan en el interior de las parcelas, así como también las características reflectantes de los pavimentos, cumplirán con lo establecido en la ley 3/2005, de 20 de abril. Su justificación específica deberá estar incluida en el correspondiente Proyecto de urbanización.

**3.5.- Cuadro justificativo de superficies, edificabilidades y densidades máximas.**

Las determinaciones del presente Plan parcial, según el plano de propuesta de ordenación, contienen las superficies según los diferentes usos previstos, tal como se detalla en los siguientes cuadros:

000108

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, i, perquè així en quedi referència, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Àngel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

SUELO LUCRATIVO: SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO					
Calificación	Zona	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Techo máximo (m2)	Viviendas (nº)
Industrial 1 (ID-1)	A	33.303,57	1,34	44.626,78	0
Industrial 1 (ID-1)	B	5.853,09	1,34	7.843,14	0
Industrial 1 (ID-1)	C	7.681,17	1,34	10.292,76	0
Industrial 1 (ID-1)	D	3.467,80	1,34	4.646,85	0
Industrial 1 (ID-1)	E	12.033,16	1,34	16.124,43	0
Industrial 1 (ID-1)	F	16.308,80	1,34	21.853,79	0
Industrial 2 (ID-2)	G	6.846,50	1,00	6.846,50	0
Industrial 2 (ID-2)	H	4.535,64	1,00	4.535,64	0
Industrial 2 (ID-2)	I	3.832,64	1,00	3.832,64	0
Comercial (C)	B	2.075,13	1,00	2.075,13	4 (1)
Comercial (C)	D	1.787,57	1,00	1.787,57	3 (1)
<b>TOTAL</b>		<b>97.725,43</b>	<b>--</b>	<b>124.465,23</b>	<b>7</b>

(1).- Índice de intensidad de uso residencial anexo a local: 1/500 m2 de solar.

SUELO NO LUCRATIVO: SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO			
Calificación urbanística	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Techo máximo (m2)
Equipamiento cívico-social (EQ-C)	2.199,00	1,00	2199,00
Equipamiento deportivo (EQ-E)	3.738,75	0,30	37.38,75
Espacio libre público (ELP)	20.575,62	0,00	0,00
Espacio viario (V) y aparcamientos (AP)	50.046,14	0,00	0,00
Infraestructuras (IF)	100	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>76.659,51</b>	<b>--</b>	<b>5.937,75</b>

### 3.6.- Población.

La población máxima prevista en el ámbito total del Plan parcial se fija en la ficha del PGOU en 10 habitantes por hectárea, aunque este uso no se incluye como específico en la ordenación (este uso se difiere, en todo caso, a la fase 2 sin ordenar en la presente propuesta). No obstante, se ha previsto un índice de uso residencial en la zona comercial de 1/500 (superficie de solar).

### 3.7.- Relación de propietarios afectados.

Según lo mencionado en el apartado 2.3 de esta memoria.

000100

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscrigui per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLIGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORT MAJANY, P.L. 47/05, ha sigut definitiuament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el dia 22 de juny del 2007. El text definitiu de la planimetria sobre el Pla Parcial de Sector 23 de març del 2007 i, parquís així en quedi fefaçança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Àngel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.



#### 4.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

##### 4.1.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación previsto en la ficha urbanística del PGOU para el desarrollo del Plan parcial será el de cooperación, siendo pues toda la gestión del mismo y la ejecución del Proyecto de urbanización de gestión pública, ya sea directamente o por contrata.

##### 4.2.- Plan de etapas.

La programación prevista por el planeamiento general es un 50% en el primer cuatrienio y el restante 50% en el segundo cuatrienio, habiendo ya transcurrido los plazos establecidos y, en cuanto a las etapas, se prevén dos etapas o fases (fases I y II).

El plazo máximo previsto para la total gestión urbanística y ejecución de la urbanización se estima estará comprendida en unos cuatro (4) años.



#### 5.- COMPROMISOS, GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS

##### 5.1.- Entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento son los derivados de la propia gestión del Plan parcial en la forma descrita anteriormente, es decir la ejecución y cesiones gratuitas del suelo no lucrativo previsto en el PGOU para el desarrollo del Plan parcial según los compromisos entre el IDI y el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, según convenio suscrito y que se establecen, entre otras, de acuerdo con las siguientes disposiciones legales vigentes:

- 1.- Real Decreto Legislativo 1/1.992 (BOE de 30.06.20): Artículo 20, 26, 28 y 83.2.i
- 2.- Ley 10/1990 de disciplina urbanística (BOCAIB de 17.11.90): Artículo 13, 14, 15, 17, 18 y 19.
- 3.- Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE de 15.09.78): Artículo 46.
- 4.- Reglamento de gestión urbanística (BOE de 27.01.79): Artículo 42.
- 5.- Decreto 38/1987 de recepción de urbanizaciones (BOCAIB de 18.06.87): Artículo 2, 5 y 8.

- a.- El desarrollo de las obras de urbanización previstas en el presente Plan parcial, y que se detallarán en el correspondiente Proyecto de urbanización, se efectuará por medio de dos unidades de ejecución o etapas que abarcan la totalidad de terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan parcial.
- b.- El modo de ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por el sistema de cooperación mediante el correspondiente Proyecto de reparcelación a redactar en el plazo máximo de seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan parcial.
- c.- El plazo para la redacción del Proyecto de urbanización se efectuará en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la fecha de publicación en el BOIB de la aprobación definitiva del Plan parcial.
- d.- El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización y de la documentación y la notificación que indica el Decreto 38/1987 de recepción de urbanizaciones por los Ayuntamientos será de tres (3) años desde la fecha de publicación en el BOIB de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.
- e.- El IDI resultará obligado a la ejecución de las obras de dotación de servicios y/o urbanización que resulten proyectadas en el Proyecto de urbanización, en la cuantía, calidad y presupuesto económico previsto en éste, así como a la cesión libre y gratuita en favor del Ayuntamiento de los terrenos de

Diligencia que posa el Secretari Assessor Juridic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi referència, així ho faig constar. El Secretari Assessor Juridic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.



cesión que quedan indicados, como “zonas no lucrativas” en la documentación gráfica y escrita del presente Plan parcial, así como los que, además, resulten legalmente establecidos y que se determinarán en el correspondiente Proyecto de reparcelación.

- f).- El IDI resultará obligado, de acuerdo con la Ley de disciplina urbanística, previamente al inicio de las obras de urbanización y con posterioridad a la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización, a comunicar al Ayuntamiento la identidad de la empresa constructora, la empresa instaladora y la dirección facultativa de las obras de urbanización.
- g).- No se prevé la construcción de edificaciones destinadas a dotaciones comunitarias de la urbanización.
- h).- La conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento a partir del día siguiente del acuerdo Plenario Municipal de ratificación del acta de recepción de la urbanización, independientemente del grado de edificación de las parcelas de la ordenación. La conservación de las obras de urbanización correrán a cargo del IDI en tanto no se hayan efectuado las correspondientes cesiones al Ayuntamiento, o bien se haya constituido la correspondiente Entidad de conservación, que deberá formarse antes de la terminación de las obras de urbanización.
- i).- Independientemente del Proyecto de urbanización y del Proyecto de reparcelación, redactados por encargo del IDI, se podrá presentar o no ante el Ayuntamiento Proyecto de parcelación de los terrenos a partir de la publicación en el BOIB de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización y que constará de los documentos que indica la Ley de disciplina urbanística, a efectos de obtener la correspondiente licencia de parcelación de los terrenos.
- j).- No podrá procederse a parcelación urbanística, ni mediante documento privado, ni mediante documento público de los terrenos, translativo del dominio del ámbito del Plan parcial, hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación indicada en el apartado anterior.
- k).- Todo propietario podrá obtener licencia de edificación sin que se hayan finalizado las obras de urbanización, siempre y cuando en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar ni a ocupar la edificación hasta en tanto no esté concluida totalmente la obra de urbanización que afecte al edificio y a que estén en condiciones de funcionamiento los suministros de aguas y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, así como hacer constar dichas condiciones en las cesiones de derecho de propiedad que se lleven a efectos para todo o para parte del edificio.

Para los casos de solicitud de licencia en las condiciones de este apartado deberá prestarse fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda a los terrenos objeto de solicitud de Licencia de edificación, según lo indicado en el apartado 2 del artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística.. El incumplimiento del deber de urbanización simultaneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia.

- l).- Serán de aplicación las sanciones y medidas por incumplimiento de obligaciones de urbanización que se indican el apartado 3 del artículo 13 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística.
- ll).- Gastos de urbanización: La totalidad de los mismos correrán a cargo del IDI, el cual responderá ante la Administración municipal del exacto cumplimiento del Plan parcial y Proyecto de urbanización, tales como los compromisos de cesión, aprovechamiento, etc. y del adecuado funcionamiento de las obras de infraestructura, comprometiéndose a solicitar cuantas autorizaciones sean precisas a tal fin.
- m).- De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de gestión urbanística (artículo 46 y ss), el IDI se compromete a las cesiones gratuitas de terrenos establecidas en la Ley del suelo, así como del 10 % de aprovechamiento medio o, en su caso, su equivalente en metálico. La situación de los terrenos o el valor del aprovechamiento medio se fijará en el Proyecto de reparcelación.



Diligencia que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscritu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23 (POLÍGOON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (COTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de COTUPHA de 2 de març del 2007. El text de aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feïança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la COTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000201



- n).- Plazo de edificación: De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de gestión urbanística (artículo 42), las obras de edificación no se llevarán a cabo en tanto no se hayan completado las obras de urbanización contenidas en el correspondiente Proyecto técnico, salvo que se obtenga del Ayuntamiento la correspondiente licencia de edificación, condicionada su ocupación a la finalización y recepción de las obras de urbanización. En este caso, de acuerdo con el Plan territorial insular d'Eivissa i Formentera, se requerirá que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimientos de tierras, vialidad rodada, excepto capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón, excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales, y zonas verdes, excepto su plantación.



**5.2.- Entre el urbanizador y los futuros adquirentes.**

- a).- En los contratos que puedan celebrarse en el futuro entre la promotora y los adquirentes de terrenos, tengan o no la condición de solar, además de las cláusulas normales de todo pacto de compraventa, se incluirán especialmente, según el momento de su formalización, aquellos compromisos que afectaren a los futuros propietarios, con el fin de que se subroguen respecto a los contraídos por la entidad promotora con el Ayuntamiento.
- b).- En los contratos aludidos en el apartado anterior se establecerá la obligatoriedad de su adscripción a la Entidad urbanística colaboradora.

**5.3.- Garantías.**

Para el exacto cumplimiento de los anteriores compromisos, se aportará un aval del seis por ciento (6%) del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

**5.4.- Medios económicos.**

En el apartado de costes de urbanización se ha estimado el coste detallado y global a que puede ascender la ejecución de la urbanización. Las disponibilidades del IDI son suficientes para acometer la urbanización.

Diligència que nota el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23. POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, P. GOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi referència, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000202

## 6.- ORDENANZAS

### 6.1.- Ordenanzas generales.

#### a).- Parcelación.

- 1.- La generación de la parcelación se atenderá, salvo razón que justificadamente lo impida o recomiende lo contrario, a los ejes estructurantes que suponen los viales. Se evitarán las formas caprichosas, procurando linderos ortogonales a los viales.
- 2.- Se podrán agrupar las parcelas colindantes. En la zona ID-1 el número máximo de parcelas agrupadas será de tres (3), excepto que su destino sea el de dique seco para embarcaciones o almacén de materiales de construcción, en cuyo caso el número máximo de parcelas agrupadas será de seis (6), exigiéndose para la parcela resultante, previamente a la licencia, su vinculación registral a dichas actividades.
- 3.- El parcelacio propuesto en los planos tiene carácter indicativo.

#### b).- Régimen de copropiedad.

Sin perjuicio del máximo de edificabilidad por parcela establecido en las presentes ordenanzas, y atendiendo a los parámetros fijados en las mismas en materia de retranqueos y distancias entre edificaciones, podrán construirse en una sola parcela dos o más cuerpos de edificación diferentes, siendo cada uno de ellos susceptibles de aprovechamiento múltiple, mediante la división material de los mismos. La adopción del presente sistema de edificación se ajustará a las siguientes prescripciones:

- 1.- Las partes privativas resultantes de la división, serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad, sujetándose al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 2.- Los propietarios de cada una de las partes determinadas así resultantes contribuirán según su cuota de participación al sostenimiento de los gastos comunitarios de la parcela, fijándose la cuota de participación en relación a la superficie edificada.
- 3.- Los viales y accesos de que deba dotarse a la respectiva parcela se ajustará, en cuanto a la calidad de los materiales, a las del sector.
- 4.- Serán elementos comunes de la parcela los viales, servicios urbanísticos, accesos, aparcamientos, zonas verdes y en general todas aquellas zonas que configuran la superficie no edificada de la parcela sujetas al presente sistema de edificación, así como aquellos elementos de construcción imprescindibles para la aplicación del sistema, cuyo uso venga atribuido a la totalidad de propietarios de las partes determinadas.

#### c).- Composición y estética de la edificación.

- 1.- La composición volumétrica de la edificación dentro de la parcela será libre mientras se respeten los distintos parámetros urbanísticos fijados en estas ordenanzas y en el PGOU.
- 2.- La composición estética, en general, será libre, pero debiendo observar para todas las caras y paramentos exteriores de la edificación, sean o no fachadas a la vía pública, un tratamiento digno, tanto en la composición como en el uso de materiales que la compongan, construyendo, en la medida de lo posible, conjuntos homogéneos.

603203



- 3.- La integración en el paisaje y en el entorno urbano y la observancia del artículo 73 del TRLS/76 será indispensable en la edificación. A tal efecto se atenderán el diseño de la trama, del espacio urbano y las tipologías de edificación.
- 4.- En la fase de proyecto de edificación, y con el fin de justificar su cumplimiento, se deberán incluir perspectivas de las edificaciones, del cerramiento de parcela y el diseño de los carteles, rótulos, anuncios, marquesinas y resto de elementos que inciden en el paisaje.



d).- Accesos.

- 1.- Cada parcela dispondrá de un máximo de dos accesos rodados por fachada mínima de parcela desde la vía pública, que deberán ubicarse, en su caso, obligatoriamente frente al espacio establecido para ello, según los planos de ordenación, donde se ha interrumpido la batería de aparcamientos públicos para permitir dichos accesos.
- 2.- En cuanto a la tipología de los badenes y rampas de acceso, obligatoriamente deberán atenerse a lo que se defina en el proyecto de urbanización correspondiente.

e).- Espacios libres en el interior de las parcelas.

- 1.- Los espacios no edificados en el interior de las parcelas, se destinarán a viales interiores de parcela, aparcamientos y espacio libre, pudiendo este último recibir el tratamiento de verde privado.
- 2.- El espacio libre de parcela deberá estar arbolado con una proporción mayor o igual a 1 árbol de 2,00 metros de altura mínima de tronco cada 40 m<sup>2</sup> de superficie; en la zona ID-2 esta zona arbolada estará obligatoriamente situada en el fondo de parcela.
- 3.- Los aparcamientos se situarán de tal manera que siempre queden las plazas con una anchura mínima de 2,20 metros y profundidad mínima de 4,50 metros, frente a un carril de circulación y maniobra de 5,00 metros de anchura mínima. El espacio destinado al aparcamiento podrá compatibilizarse con la zona arbolada exigida en el apartado 2.
- 4.- En la fase de proyecto de edificación, y con el fin de justificar su cumplimiento, se deberá incluir el diseño del jardín, sus características, las especies utilizadas, el sistema y la procedencia del agua de riego.

f).- Paredes de cerramiento.

- 1.- Las parcelas serán objeto de cerramiento obligatorio mediante paredes en todo su perímetro.
- 2.- Las paredes de cerramiento y de separación podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de hasta un (1) metro, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cerramientos diáfanos tipo verja metálica o seto vegetal. El cerramiento deberá formar parte del proyecto de edificación y estará sujeto, por tanto, a la oportuna licencia.
- 3.- Todos los elementos de obra deberán estar convenientemente acabados y, en su caso, pintados con colores claros de la gama ocre, debiendo abstenerse de utilizar el color blanco.
- 4.- La construcción del cercamiento común a dos parcelas correrá por cuenta del que primero se establezca, debiendo abonar el otro el gasto proporcional de las obras antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL-SECTOR 23-POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PCOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL 07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de novembre del 2007, amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, i, perquè així en quedi feïança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000204



5.- A estas parcelas les serán de íntegra aplicación las disposiciones vigentes referentes a solares sin vallar.

g).- Emisión de humos, vapores o gases.

- 1.- Se prohíbe la salida libre de humos, vapores o gases por fachadas, patios comunes o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- 2.- Todo tubo o conducto de chimenea deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a los locales por los que discurre y con las condiciones necesarias para que el paso y salida de humos no cause molestias o perjuicios a terceros.
- 3.- En cualquier caso toda instalación de evacuación y extracción deberá justificar el cumplimiento de lo indicado en el PGOU, las Ordenanzas Municipales y las condiciones de protección contra incendios en los edificios (NBE-CPI-96 o norma que la sustituya).

h).- Vertidos de aguas.

- 1.- Habiéndose proyectado alcantarillado separativo, con redes independientes para las aguas residuales y las pluviales, las redes interiores de cada edificación también deberán serlo. Las aguas a verter deberán cumplir escrupulosamente las condiciones impuestas por el PGOU y las Ordenanzas Municipales sobre uso del alcantarillado.
- 2.- Las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios, aparcamientos etc. se conducirán a la red pública de pluviales mediante la correspondiente conexión, aunque podrá hacerse acopio previo en un aljibe, cuya agua, debidamente tratada, podrá ser destinada al riego del jardín y otros usos del edificio. Las superficies descubiertas antes citadas se mantendrán en un estado de limpieza que impida el arrastre de materiales tanto contaminantes como susceptibles de provocar obstrucciones en la red.
- 3.- Las aguas residuales se verterán a la correspondiente red de alcantarillado a través de un pozo de bloqueo normalizado.

i).- Ruidos y vibraciones.

- 1.- Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario deberán cumplir con las normativas vigentes establecidas al efecto.
- 2.- En particular, los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en la normativa correspondiente.
- 3.- Cualquier instalación deberá cumplir 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 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, se deberán observar las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.



## j).- Protección contra incendios.

Al solicitar del Ayuntamiento licencia urbanística o, en su caso, la de actividad, se presentará un proyecto de justificación del cumplimiento de la Normativa Básica de la Edificación de Condiciones de Protección Contra incendios en los Edificios NBE-CPI/96.

## k).- Zonas de protección del Torrent des Regueró.

- 1.- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de uso público y policía del cauce del torrente, que figuran en los planos correspondientes, de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24.07.01), requerirá la autorización, previa a la licencia, de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A estos efectos y de conformidad con lo que establece el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V i VII de la Ley de aguas, la zona de servidumbre para el uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros medidos desde los márgenes de acuerdo con la definición del artículo 6, y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros también medidos desde los mencionados márgenes.

- 2.- En la zona de servidumbre de uso no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento.
- 3.- Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a lo previsto en el artículo 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como en los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).

## l).- Prevención de la contaminación ambiental

- 1.- Por razones de seguridad medio ambiental o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas, cuyo 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. En cualquier caso, excepto que se adopten medidas correctoras adecuadas y previa autorización de la administración competente, están expresamente prohibidas las actividades de las industrias 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.
- 2.- Tanto el Proyecto de urbanización como los diferentes proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ley 3/2005, de 20 de abril en cuanto a las condiciones de iluminación y las características reflectantes de los pavimentos.
- 3.- Con carácter general, los proyectos deberán justificar la elección de los materiales de construcción en relación con sus efectos sobre el medio ambiente, debiendo justificar el cumplimiento de la Directiva 89/106/CE de Productos de la construcción.
- 4.- En la redacción de los proyectos de edificación se potenciará la utilización, siempre que sea posible, de energías alternativas y deberán justificar el cumplimiento de la Directiva 2.002/91/CE de Eficiencia energética de los edificios.



- 5.- Las empresas que realicen actividades potencialmente contaminantes o que las almacenen, deberán gestionar sus aguas pluviales como aguas residuales o, en caso contrario, instalar un sistema que permita asegurar que las aguas pluviales vertidas al torrente no supondrá peligro para el acuífero.
- 6.- En el ámbito del Plan parcial no se permitirán los proyectos y actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el anexo I del Real decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, excepto que se tramite de acuerdo con lo señalado en la Ley 9/2006, de 15 de junio y Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.

### 6.2.- Zona industrial 1 (ID-1)

Industrial en tipología aislada con retranqueos de los viales y de los linderos de la parcela (ID-1 en el plano de ordenación).

#### a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Fachada mínima de parcela (m): 20

#### b).- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,34
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 10.000
- Altura reguladora máxima (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 10 metros.
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas:
  - a vías y ELP (m): 10
  - a linderos y fondo (m):3
  - entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m de diámetro y disponer de un árbol de dos (2) metros de altura mínima de tronco cada 40 m<sup>2</sup>.
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m<sup>2</sup> de edificación): 1/120

#### c).- Régimen de usos permitidos:

- Industrial: Industrias, almacenes y talleres.
- Servicios o terciario: Comercial y administrativo.
- Equipamientos: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, seguridad, sanitario, abastecimiento, recreativo y municipal diverso.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios, transporte, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres: Públicos y privados.

### 6.3.- Zona industrial 2 (ID-2)



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscricu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria sorten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feyança, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Àngel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000007



Industrial entre medianeras según ordenación estricta (ID-2 en el plano de ordenación). Su ordenación deberá responder a un tratamiento homogéneo y de unidad arquitectónica y funcional del conjunto.

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m<sup>2</sup>): 500
- Fachada mínima de parcela (m): 10

b).- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,00
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): Según configuración estricta.
- Altura reguladora máxima (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 10 metros.
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a vías, ELP, linderos y fondo (m): Según plano de alineaciones.
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m de diámetro y disponer de un árbol de dos (2) metros de altura mínima de tronco cada 40 m<sup>2</sup>. El arbolado se situará obligatoriamente en el retranqueo de fondo de la parcela.
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m<sup>2</sup> de edificación): 1/120

c).- Régimen de usos permitidos:

- Industrial: Industrias, almacenes y talleres.
- Servicios o terciario: Comercial y administrativo.
- Equipamientos: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, seguridad, sanitario, abastecimiento, recreativo y municipal diverso.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios, transporte, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres: Públicos y privados.

#### 6.4.- Zona comercial (C)

Zona comercial en edificación aislada de los viales y de los linderos de la parcela (C en el plano de ordenación).

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Fachada mínima de parcela (m): 20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,00
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 15.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas:
  - a vías y ELP (m): 10



Diligència que posa, el Secretari Assessor Jurídic que subscrigu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23 POLIGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi fefaença, així ho faig constatar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000208



- a linderos y fondo (m): 3.
- entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m de diámetro y disponer de un árbol de dos (2) metros de altura mínima de tronco cada 40 m2.
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m2 de edificación): 1/120

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas / m2 de solar): 1/500.

d).- Régimen de usos permitidos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar anexa a la actividad principal.
- Industrial: Almacenes.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos (bares, cafeterías y restaurantes)
- Equipamientos: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, seguridad, sanitario, abastecimiento, recreativo y municipal diverso.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios, transporte, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres: Públicos y privados.



#### 6.5.- Zona de equipamientos (EQ)

Zona de equipamientos socio-cultural (EQ-SC en el plano de ordenación) y deportivo (EQ-E en el plano de ordenación) en edificación aislada.

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada mínima de parcela (m): 20

b).- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,00
- Volumen máximo por edificio (m3): 15.000
- Altura reguladora máxima (m): 8
- Altura total (m): 2, medida sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas:
  - a vías y ELP (m): 10
  - a linderos y fondo (m): 3.
  - entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m2 de edificación): 1/120

c).- Régimen de usos permitidos:

- Equipamientos (EQ-SC): Socio-cultural.  
Se admitirá como uso anexo y al servicio de la actividad el uso de bar y restaurante, así como el de tienda de efectos culturales, y el uso administrativo.
- Equipamientos (EQ-E): Deportivo.  
Se admitirá como uso anexo y al servicio de la actividad el uso de bar y restaurante, así como el de tienda de efectos deportivos, y el uso administrativo.
- Residencial: una vivienda unifamiliar anexa a la actividad.
- Espacios libres: Públicos y privados.

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscrigu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23 (SES PAÏSSES) INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Elviassa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi referència, així ho heu de constatar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Elviassa i Formentera, Àngel Cuatodios Navarro Sánchez. Elviassa, 6 de juny de 2007.

000200



### 6.6.- Medidas correctoras.

El proyecto de urbanización y los diferentes proyectos de edificación deberán cumplir, en todo caso, con las medidas correctoras señaladas en el Estudio simplificado de impacto ambiental.



Diligència que posa, el Secretari Assessor Jurídic que subscrici per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, perquè així en quedi fefaença, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000210



## 7.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 7.1.- Red viaria.

La red viaria proyectada se ha adaptado en lo básico a la que figura en la documentación gráfica del PGOU, aunque se ha actualizado con la ampliación de la carretera (variante Ses Païsses) y la construcción de la rotonda.

- a).- La apertura del vial se realizará mediante medios mecánicos, con compactación posterior del terreno resultante y extensión de una capa de base granular de 15 cms de espesor mínimo. Se procederá entonces a refinar y compactar dicho firme sobre el que se extenderá una capa de riego asfáltico en caliente y sobre él se ejecutará el aglomerado asfáltico de un espesor mínimo de 5 cms. El bombeo de la calzada será de un 2%.
- b).- El pavimento de la calzada estará limitado por un encintado de acera con piezas de bordillo de hormigón prefabricado sobre cimentación corrida y trasdosado a base hormigón en masa.
- c).- En las aceras se extenderá una sub-base granular filtrante y sobre ella se realizará una solera de hormigón y se pavimentará con baldosa hidráulica antideslizante, de dimensiones 20 x 20 cms, de color gris.
- d).- Para el acceso a las parcelas edificables deberá rebajarse el nivel de las aceras a las que las mismas den frente, con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma forma de badén, prohibiéndose el relleno permanente del arroyo de la calzada, aunque se prevea el paso de pluviales mediante tubos o similares.
- e).- El paso sobre los servicios que subyacen en las mismas deberán reforzarse con hormigón armado y el pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos, en caso de que no puedan utilizarse las del mismo material que el resto de la acera por no tener la resistencia adecuada.
- f).- Cuando por motivos de reparación o ampliación de los servicios existentes bajo las aceras y/o bajo la calzada hayan de levantarse éstas, una vez realizados los trabajos correspondientes se deberá, por parte de los que los hayan ejecutado, reparar el pavimento de las mismas en toda la zona afectada, actuando siempre en la totalidad del ancho de las mismas y reponiéndose con el mismo material y en las mismas condiciones de que estuviesen originalmente hechas.

### 7.2.- Red de saneamiento.

Se ha previsto un sistema separativo de las aguas residuales y de las pluviales en los viales de nueva creación, con conexión a las redes existentes y que cuentan con capacidad suficiente para acometer las mismas. En el caso de las aguas pluviales el vertido se realizará, previo filtrado, al torrente.

#### a).- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones de aguas residuales a tener en cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua. Su justificación se realizará en el Proyecto de urbanización.

#### b).- Red de distribución.

- 1.- Se determina en el presente Plan parcial la red de evacuación de aguas residuales del sector en la documentación gráfica y sus perfiles longitudinales, determinándose la profundidad de la tubería, ordenadas del vial y de la base de conducto, distancias parciales y al origen y numeración de los pozos en cada tramo.

000211



- 2.- El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.
  - 3.- Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancia no superior a 50 m. por regla general.
  - 4.- En las cabeceras de la red adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,6 m3 capacidad mínima.
  - 5.- La velocidad de cada tramo será menor de 3 m/seg. y mayor de 0,5 m/seg.
  - 6.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1%.
  - 7.- Cada acometida a la red de alcantarillado dispondrá de su propio sifón, de dimensiones adecuadas, situado sobre la acera, junto a la alineación de fachada y con tapa registrable realizada en fundición al objeto de que la red pueda ser revisada en todo momento.
  - 8.- Los materiales sintéticos utilizados para las conducciones no podrán ser de PVC.
  - 9.- No podrán otorgarse licencias de edificación ni conectarse a la red general de alcantarillado existente hasta que no entre en funcionamiento la ampliación de la depuradora.
- c).- Con carácter general, queda prohibido verter, directa o indirectamente a la red de alcantarillado de evacuación de aguas residuales:
- 1.- Aguas pluviales de cualquier procedencia.
  - 2.- Cualquier producto sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos, en cantidad que puedan constituir peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.
  - 3.- Cualquier producto que tenga alguna propiedad corrosiva o que resulte en alguna forma perjudicial para los materiales con que está construida la red de alcantarillado, o para el equipo o personal encargado de la limpieza y conservación.
  - 4.- Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medida tales que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas de la alcantarilla, u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red de alcantarillado, tales como: gasoil, fuel-oil, o cualquier otro derivado del petróleo, cenizas, carbonillas, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, plumas, alquitrán, plásticos, madera, basura, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelo, vísceras, piezas de vajilla, envases de papel, y otras análogas, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.
  - 5.- Cualquier sustancia inhibidora del proceso biológico de depuración que se efectúa en las estaciones depuradoras.
  - 6.- Cualquier sustancia nociva para la persona humana o para la flora o fauna, terrestre o marítima, que no sea neutralizable en un tratamiento biológico de depuración.

### 7.3.- Red de evacuación de aguas pluviales.

La justificación y cálculos de la red de evacuación de las aguas pluviales se realizará en el proyecto de urbanización. Esta red se completará con imbornales en los viales y con una estación subterránea



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 23 POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTOFERRIS, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni d'aquest Pla Parcial (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOG núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feyança, així ho heu feig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA, d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000212



de filtrado y limpieza de posibles productos contaminantes (aceites, grasas, etc. que puedan haberse vertido en los viales) previamente a su evacuación al torrente.

a).- Dotaciones mínimas.

El proyecto de urbanización preverá y realizará los cálculos de dimensionamiento exacto de conducciones y pozos de registro y absorción de la red de evacuación de aguas pluviales basándose en las determinaciones de las normativas vigentes. A tal efecto, a modo particular, y dadas las características concretas del sector ordenado por el presente Plan parcial se establecerán los siguientes parámetros particulares:

- 1.- Precipitación del cálculo: 100 l/seg. Ha (cuena inferior a 20 Ha)
- 2.- Precipitación media anual: 600 l/m2.
- 3.- Probabilidad de repetición: Cada 5 años.
- 4.- Coeficiente de esorrentía: 0,25.
- 5.- Diámetro mínimo conducciones: 0,20 m.
- 6.- Velocidades en la red: Entre 0,50 m/seg. y 3,00 m/seg.



b).- Red de distribución.

Se determina en el presente Plan parcial la red de evacuación de aguas pluviales del sector, que figura en la documentación gráfica, proyectada por gravedad.

El correspondiente Proyecto de urbanización determinará los perfiles longitudinales, determinando la profundidad de las tuberías, las ordenadas del vial y de la base de conducto, las distancias parciales y al origen y la numeración de los pozos en cada tramo.

c).- Los materiales sintéticos utilizados para las conducciones no podrán ser de PVC.

**7.4.- Red de agua potable.**

La red de agua potable dará servicio a todas las parcelas, a la red de riego y a red de hidrantes contra incendios. La justificación de su suficiencia formará parte del Proyecto de urbanización.

a).- Dotaciones mínimas.

Serán las indicadas en el PGOU y por la entidad suministradora, cumpliéndose siempre el caudal mínimo para las necesidades de las edificaciones que se deban proyectar y construir en cada zona.

b).- Red de distribución.

- 1.- Se determinan en la documentación gráfica del presente Plan parcial las redes de abastecimiento, las de riego de las zonas verdes públicas, así como los hidrantes contra incendios del sector, marcándose los distintos elementos que las componen.
- 2.- Será del tipo mallado, siendo la separación máxima entre dos lados opuestos de una malla de 500 metros.
- 3.- Se dispondrá de válvulas de compuerta para cada malla, al objeto de poder separar cualquiera de las mismas sin necesidad de paralizar la totalidad del servicio.

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, i, perquè així en quedi feïtaença, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Àngel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.



- 4.- El diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm.
- 5.- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a.. 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 cubierta.
- 6.- La red irá equipada con bocas de riego e hidrantes contraincendios.
- 7.- Los materiales sintéticos utilizados para las conducciones no podrán ser de PVC.



c).- Servicios.

- 1.- El servicios de abastecimiento de agua se suministrará a las parcelas con carácter provisional durante la realización de las obras y con carácter definitivo en cuanto hayan terminado las mismas.
- 2.- Los propietarios de parcelas, para solicitar el suministro provisional, deberán acreditar la oportuna licencia de obras y para el definitivo la cédula de habitabilidad.
- 3.- El suministro con carácter provisional tendrá una duración máxima de dos años, pudiéndose solicitar hasta dos prórrogas de seis meses cada una, consecutivas del plazo anterior, transcurridos los cuales sólo podrá solicitarse el suministro con carácter definitivo.
- 4.- Las solicitudes se dirigirán a la Junta de compensación, en tanto no estén recepcionadas las obras de urbanización por el órgano urbanístico competente, y a la entidad urbanística de conservación, después de ello.
- 5.- Todo suministro requerirá la previa instalación del contador individual correspondiente.

**7.5.- Red de riego e hidrantes.**

Se ha previsto en el presente Plan parcial, y se desarrollará en el proyecto de urbanización, la instalación de una red de riego por goteo para el arbolado y las zonas verdes públicas previstas, así como una red para abastecer a los hidrantes contra-incendios.

La red de riego podrá ser sustituida, cuando sea posible, por una red de aguas regeneradas, de iguales características que la red de agua potable, que transcurrirá paralela a ésta, para el enganche de las aguas regeneradas que en su día se bombeen desde la depuradora municipal y destinadas al riego de los espacios libres públicos, arbolado existente en los viales y, en su caso, de los espacios libres privados.

Los materiales sintéticos utilizados para las conducciones no podrán ser de PVC.

**7.6.- Acondicionamiento de los espacios libres, zonas verdes y jardinería.**

En el espacio libre público situado a lo largo del torrente se conservará el estado natural y el carácter topográfico y de vegetación existente. Se ha situado una zona de juegos infantiles en la zona más próxima al núcleo urbano de Ses Païsses y junto a los equipamientos deportivos y social.

La red de itinerarios peatonales que aseguren la utilización pública de la zona verde junto al torrente está compuesta por un paso peatonal paralelo a las parcelas que dan cobertura y acceso a dicho espacio libre y conecta los viales con la zona de aparcamientos y con el torrente, desde el cual se

000214

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic ius subscrit per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLIGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, REGU SANT ANTONI DE PORTMANÝ, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordinació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 22 de març del 2007 amb compliment de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB num. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feiaença, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.







Está prevista la dotación de servicio telefónico mediante canalizaciones subterráneas y arquetas de derivación a cada una de las parcelas, tal como se indica en los planos correspondientes.

En cuanto a las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones, se dejarán previstos los tubos y arquetas para la futura instalación de los cables correspondientes, de conformidad con lo que determina el Real Decreto Ley 1/1998 para las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicación (Real Decreto 279/1999).



Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscrici per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23. POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMAN, PL-2/706, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feïança, així ho feig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000216

**8.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO****8.1.- Movimiento de tierras, pavimentación, señalización y jardinería.**

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	VOLUMEN (m3)	PRESUPUESTO (Euros/m2 o m3)	TOTAL PARCIAL (Euros)
Explanación (m2)	50.146,14		5	250.730,70
Excavación (m3)		16.355,95	10	163.559,50
Relleno (m3)		1.362,29	25	4.123,04
Pavimentación (asfalto)	396.752		10	3.967.520
Pavimentación (piedra)	265		69	18.285
Pavimentación (panot)	12.500		39	487.500
Señalización			T.A.	1.906,60
Jardinería (juegos)	1.350		5	6.750
Jardinería (zona verde)	19.225,62		T.A.	10.676,86
SUMA PARCIAL				4.911.051,7

**8.2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contraincendios.**

CONCEPTO	LONGITUD (ml)	UNIDAD (und)	PRESUPUESTO (Euros/ml o und)	TOTAL PARCIAL (Euros)
Red de agua potable	2.500		47	117.500
Red de riego	1.220		28	34.160
Red de hidrantes	(1)		19	0
Hidrantes		25	1360	34.000
SUMA PARCIAL				185.660

(1).- Incluida en la red de agua potable

**8.3.- Redes de alcantarillado y pluviales.**

CONCEPTO	LONGITUD (ml)	UNIDAD (und)	PRESUPUESTO (Euros/ml o und)	TOTAL PARCIAL (Euros)
Red de residuales	2.500		61 (1)	152.500
Red de pluviales	2.500		59 (2)	147.500
SUMA PARCIAL				300.000

(1).- Incluso parte proporcional excavación y reposición, pozos, tubos y pozos bloqueo (no incluye bombeo).

(2).- Incluso parte proporcional de excavación y reposición, pozos, tubos e imbornales (no incluido bombeo).

**8.4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.**

CONCEPTO	LONGITUD (ml)	UNIDAD (und)	PRESUPUESTO (Euros/ml o und)	TOTAL PARCIAL (Euros)
				<b>000217</b>

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (CIOTUPHA) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007, i, perquè així en quedi feiaença, així ho faig constar.  
 El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Àngel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.



Red de alta tensión			23	8.280
E.T.		4	46.500	186.000
Red de baja tensión	2.500		44 (1)	110.000
Alumbrado público	2.500		43 (2)	107.500
Farolas		83	1600	132.800
SUMA PARCIAL				544.580

- (1).- Includa parte proporcional de excavación y reposición, hormigón protección, arquetas, tubos y cables.  
 (2).- Includa parte proporcional de excavación y reposición, hormigón protección, arquetas, toma de tierra, tubos y cables.

### 8.5.- Red de telefonía y telecomunicaciones.

CONCEPTO	LONGITUD (ml)	UNIDAD (und)	PRESUPUESTO (Euros/ml o und)	TOTAL PARCIAL (Euros)
Red de telefonía	2.500		46 (1)	115.000
Telecomunicaciones	2.500		46 (1)	115.000
SUMA PARCIAL				230.000

- (1).- Includa parte proporcional de excavación y reposición, arquetas y 4 tubos.

### 8.6.- Obras especiales.

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2 o ml)	UNIDAD (und)	PRESUPUESTO (Euros/ml o und)	TOTAL PARCIAL (Euros)
Exteriores al sector			T.A.	6.250
Varios (torrente)	600		T.A.	5.309
Puentes		2	150.000	300.000
Cerramientos	5.000		60	300.000
SUMA PARCIAL				611.559

### 8.7.- Resumen por capítulos.

CONCEPTO	PRESUPUESTO (Euros)
8.1 Movimiento de tierras, pavimentación, señalización y jardinería	4.911.051,70
8.2 Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contraincendios	185.660,00
8.3 Redes de alcantarillado y pluviales	300.000,00
8.4 Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público	544.580,00
8.5 Red de telefonía y telecomunicaciones	230.000,00
8.6 Obras especiales	611.559,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN (PEM)</b>	<b>6.782.850,70</b>

000218

**9.- ESTUDIO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

El Plan parcial se acompaña del correspondiente Estudio simplificado de impacto ambiental (EIA) en cumplimiento del Anexo III del Decreto 4/1986, de 23 de enero, de implantación y regulación de los Estudios de evaluación de impacto ambiental, que incluye, entre la relación de actuaciones que deben ser objeto de evaluación simplificada, los “Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes parciales y especiales, incluyendo la revisión y/o adaptación del planeamiento” (apartado 6.1).

Palma, enero de 2.007

José M<sup>a</sup> Mayol Comas  
 Antonio Ramis Ramos  
 Pedro J. Carretero de Oleza  
 ARQUITECTOS



Diligencia que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscriu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES, PGOU SANT ANTONI DE PORTMANY, PL-47/05, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històricocultural (C.I.O.T.U.P.H.A.) d'Eivissa i Formentera el 12 de gener del 2007, amb compliment de prescripcions segons acord de C.I.O.T.U.P.H.A. de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria surten publicats al BOIB núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així an quedí tofaneça, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la C.I.O.T.U.P.H.A. d'Eivissa i Formentera. Angel Casado Navarro Sánchez. Eivissa, 6 de juny de 2007.

000219



**ANEXO**  
**ORDENANZAS DE REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

**I.- ORDENANZAS GENERALES DE REUTILIZACIÓN**

- 1.- En todos los casos de reutilización de aguas depuradas, deberán protegerse los acuíferos de aguas potables. Será preceptivo un informe hidrogeológico del terreno en el que se garantice la imposibilidad de contaminación de las capas acuíferas freáticas y profundas.
- 2.- En todos los casos de reutilización, las instalaciones serán de uso exclusivo de agua no potable (aljibes, depósitos, canalizaciones, bocas de riego,) y tendrán color y diseño distinto a las de aguas potables. En las zonas de acceso público, llevarán un distintivo de "agua no potable" y sólo podrán ser manipuladas por personal responsable de las mismas. En zonas de acceso público, se colocarán carteles indicadores de la procedencia de dichas aguas y se evitará la formación de aerosoles en su utilización.
- 3.- El personal que manipule aguas recuperadas deberá ser especializado y tener conocimiento de los riesgos de su manipulación (educación sanitaria). Deberá disponer de material de protección, como guantes, ropa y calzado de uso exclusivo, etc. Los trabajadores serán sometidos a revisiones médicas periódicas y a las vacunaciones pertinentes.
- 4.- En ningún caso se regarán con aguas recuperadas zonas de solarium de piscinas.
- 5.- Cuando el origen de las aguas depuradas tenga un componente industrial será necesario hacer un estudio de micro-contaminantes orgánicos, metales pesados y otras sustancias relacionadas en el anexo al título III del Reglamento del dominio público hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril de 1986).
- 6.- En los casos en que se utilice el riego por aspersión y existan viviendas, carreteras u otras vías de comunicación a menos de 100 metros de la zona de riego, sólo podrá utilizarse el riego a baja presión y rociadores con cabezales de gota gruesa y altura de gota inferior a 50 cm. En caso contrario (riego a alta presión), deberá existir una pantalla que garantice la imposibilidad de dispersión de aerosoles.
- 7.- No se podrá regar por aspersión cuando la velocidad del viento supere los 5 km/h.
- 8.- El riego por aspersión de parques, jardines, campos deportivos, o zonas donde tenga acceso el público, se hará en horas de mínima concurrencia o cuando la instalación se encuentre cerrada.
- 9.- El caudal de agua de riego a aplicar por metro cuadrado de terreno será tal que no se producirán encharcamientos ni infiltraciones. Dependerá del tipo de vegetación pero como criterio general no se superarán los 10 l/m<sup>2</sup>/día en verano y 5 l/m<sup>2</sup>/día en invierno.
- 10.- El contenido en nitratos de las aguas reutilizadas para el riego será un factor limitante, dependiente de la estructura del suelo y subsuelo y del tipo de vegetación.
- 11.- En el caso de reutilización para usos urbanos, habrá de existir un depósito que permita el almacenamiento de agua depurada durante tres días, y así poder evitar el uso del efluente cuando éste no cumpla los mínimos de calidad.

**B.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE REUTILIZACIÓN****B.1 – USO URBANO CON POSIBILIDAD DE ACCESO PÚBLICO:**

Riego diurno por aspersión de cualquier tipo de terreno (parques, cementerios,...), limpiezas urbanas, extinción de incendios y usos similares.

000220





<u>Calidad del agua</u>	<u>Control</u>
pH : igual que 6-9	semanal
DBO5: igual o menor que 20 mg/l	semanal
DQO: igual o menor que 60 mg/l	mensual
SS: igual o menor que 30 mg/l	semanal
UNT: igual o menor que 5	semanal
E. coli: igual o menor que 200/100 ml (mét. filtración de membrana)	semanal
Parásitos: igual o menor que 1 huevo nematodo/litro	trimestral (*)

Una vez conseguidos los parámetros anteriores, el agua deberá ser desinfectada hasta conseguir E. Coli igual que 0/100 ml.

(\*) Se harán determinaciones trimestrales. Si las cuatro muestras del primer año son negativas las determinaciones se podrán reducir a semestrales para el siguiente año. En caso de que alguna muestra sea positiva se volverán a hacer determinaciones trimestrales (durante un año).

### B.2 – USO URBANO SIN ACCESO PÚBLICO:

Riego nocturno por aspersión de cualquier tipo de terreno (campos de golf, parques, cementerios,...), limpiezas urbanas y usos similares.

<u>Calidad del agua</u>	<u>Control</u>
PH: igual que 6-9	semanal
DBO5: igual o menor que 20 mg/l	semanal
DQO: igual o menor que 60 mg/l	mensual
SS: igual o menor que 30 mg/l	semanal
UNT: igual o menor que 5	semanal
E. coli: igual o menor que 200/100 ml (mét. filtración de membrana)	semanal
Parásitos: igual o menor que 1 huevo nematodo/litro	trimestral (*)

(\*) Se harán determinaciones trimestrales. Si las cuatro muestras del primer año son negativas las determinaciones se podrán reducir a semestrales para el siguiente año. En caso de que alguna muestra sea positiva se volverán a hacer determinaciones trimestrales (durante un año).

### 2 – RIEGO SUBTERRÁNEO EN GENERAL

Riego localizado de parques, jardines, frutales,...

<u>Calidad del agua</u>	<u>Control</u>
pH: igual que 6-9	mensual
DBO5: igual o menor que 120 mg/l	mensual
DQO: igual o menor que 340 mg/l	mensual
SS: igual o menor que 180 mg/l	mensual
E. coli: igual o menor que 3000/100 ml	mensual

Diligència que posa el Secretari Assessor Jurídic que subscritu per fer constar que el present expedient sobre APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 23, POLÍGON INDUSTRIAL SES PAÏSSES PCOU SANT ANTON DE PORTMANY, PL-07/06, va ser aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordinació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) del Pla Parcial de Formentera el 22 de març del 2007 amb complimentació de prescripcions segons acord de CIOTUPHA de 2 de març del 2007. El text d'aquest Pla Parcial i la planimetria s'extrau de l'annex 1 de l'informe al B.O.B núm. 44, de 22 de març del 2007. I, perquè així en quedi feïta, així ho faig constar. El Secretari Assessor Jurídic de la CIOTUPHA d'Eivissa i Formentera, Angel Custodio Navarro Sánchez, Eivissa, 6 de juny de 2007.

000221