



**Santa Eulària des Riu**

Sant Carles - Santa Gertrudis - Santa Eulària - Jesús - Polig d'en Vall



DILIGENCIA: que expide Catalina Macías Planells, Secretaria del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, para hacer constar que las presentes normas urbanísticas incorporan las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente por órgano competente y actualmente vigentes. En Santa Eulària des Riu, a 26 de junio de 2020

## **NORMAS URBANÍSTICAS TEXTO CONSOLIDADO**

Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 2 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 3 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 4 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 6 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 7 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 8 de las NNSS](#)

Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 9 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Modificación no 10 de las NNSS](#)  
Incluye las Modificaciones introducidas mediante la [Subdivisión de la UA-02EF](#)

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I: PRELIMINAR**

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

#### **CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.**

- Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
- Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

#### **CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

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

### **TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

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

#### **CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN**

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

#### **CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

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

#### **CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

- Artículo 2.4.01: Definición y parcelaciones en suelo rústico

#### **CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE**

- Artículo 2.5.01: Ley de costas
- Artículo 2.5.02: Ley de aguas
- Artículo 2.5.03: Ley de carreteras
- Artículo 2.5.04: Legislación aeroportuaria

### **TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES**

#### **CAPÍTULO I: DEFINICIONES**

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

## **CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

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

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

### **CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN**

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

### **CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**

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

### **CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN**

- Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones
- Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones
- Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación
- Artículo 4.3.04: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

## **TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN**

- Artículo 5.1.01: Tipo de edificación y normas comunes
- Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano
- Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros edificatorios
- Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela
- Artículo 5.1.05: Cómputos de edificabilidad
- Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 5.1.07: Índice de intensidad de uso
- Artículo 5.1.08: Reordenación de volúmenes
- Artículo 5.1.09: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público

- Artículo 5.1.10: Protección del arbolado
- Artículo 5.1.11: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos
- Artículo 5.1.12: Edificaciones frente a cauces públicos
- Artículo 5.1.13: Condiciones medioambientales de las edificaciones

## **CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

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

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

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

## **CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA**

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

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

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

## **CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS**

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

## **CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES**

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

## **CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS**

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

## **CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS**

- Artículo 5.9.01: Dotación de agua potable
- Artículo 5.9.02: Recogida de aguas pluviales

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

## **CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS**

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

## **CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES**

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

## **CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

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

## **TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS**

### **CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL**

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

### **CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS**

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

### **CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES**

- Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA)
- Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona intensiva (I)
- Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona extensiva residencial (E)

- Artículo 6.3.04: Ordenanzas particulares de la zona extensiva turística (T)
- Artículo 6.3.05: Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico
- Artículo 6.3.06: Ordenanzas particulares de la zona comercial (C)
- Artículo 6.3.07: Ordenanzas particulares de la zona industrial (ID)
- Artículo 6.3.08: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos (EQ)
- Artículo 6.3.09: Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)
- Artículo 6.3.10: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

## **TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES**

- Artículo 7.1.01: Formación y contenido de los Planes especiales
- Artículo 7.1.02: Planes especiales de protección
- Artículo 7.1.03: Planes especiales de ordenación de las zonas turísticas
- Artículo 7.1.04: Planes especiales de reforma interior
- Artículo 7.1.05: Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico
- Artículo 7.1.06: Plan especial para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico existentes en suelo rústico
- Artículo 7.1.07: Plan especial para la ordenación de las zonas industriales
- Artículo 7.1.08: Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús
- Artículo 7.1.09: Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària
- Artículo 7.1.10: Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

### **CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DOTACIÓN DE SERVICIOS**

- Artículo 7.2.01: Condiciones de los proyectos de urbanización

## **TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

- Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales
- Artículo 8.1.02: Calificación

### **CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES**

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

### **CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

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

### **CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

## **CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO**

Artículo 8.5.01: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP)

Artículo 8.5.02: Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI)

Artículo 8.5.03: Áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP)

Artículo 8.5.04: Áreas de prevención de riesgos (SRP-APR)

Artículo 8.5.05: Áreas de protección territorial (SRP-APT)

## **CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN**

Artículo 8.6.01: Suelo rústico forestal (SRC-F)

Artículo 8.6.02: Áreas de transición (SRC-AT)

Artículo 8.6.03: Suelo rústico de régimen general (SRC-SRG)

## **OTRAS DISPOSICIONES**

### **ANEXO I**

#### **NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO**

### **ANEXO II**

#### **UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO**

### **ANEXO III**

#### **ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE CALA LLENYA**

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I: PRELIMINAR**

#### **ARTÍCULO 1.1.01**

##### **NATURALEZA Y ÁMBITO**

Las Normas Subsidiarias del municipio de Santa Eulària des Riu se han redactado de conformidad con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, y resto de normativa urbanística de aplicación, todo lo anterior contenido de ahora adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

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

#### **ARTÍCULO 1.1.02**

##### **VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN**

##### **1.- Vigencia**

Las NN.SS., de conformidad con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto



completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

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

## 2.- Modificación

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

## 3.- Revisión

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

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

- a).- Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
- b).- Que se llegue al ochenta por ciento (80 %) de la capacidad máxima de población prevista en las NN.SS.
- c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.
- d).- Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

### ARTÍCULO 1.1.03 EFECTOS DE LA APROBACIÓN

#### 1.- Publicidad.

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

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

- a).- Consulta directa del planeamiento.
- b).- Consulta urbanística.
- c).- Cédula urbanística.

#### 2.- Ejecutividad y ejecutoriedad.

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

#### 3.- Obligatoriedad

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

#### ARTÍCULO 1.1.04 INTERPRETACIÓN

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

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

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

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación vigente se entenderán siempre sustituidas por las modificaciones de la misma que se lleven a cabo.

#### ARTÍCULO 1.1.05 CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

##### 1.- Consulta directa

Toda persona tiene derecho a examinar por si misma y gratuitamente, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto, la documentación integrante de las NN.SS. y de sus instrumentos de desarrollo.

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

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

##### 2.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

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

#### ARTÍCULO 1.1.06 CÉDULA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.d del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en el artículo 168 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento otorgará a petición del interesado una cédula urbanística. Esta cédula es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, actuación o sector y de otras circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

##### 1.- Solicitud.

La cédula urbanística se expedirá a petición del interesado, previa presentación de la correspondiente instancia, acompañada de plano de emplazamiento sobre la cartografía oficial a escala 1/1.000 ó 1/5.000, según esté en suelo urbano o rústico, y de la documentación gráfica a escala adecuada en que se concrete la situación del terreno, su superficie y configuración, altimetría, longitud de fachada y linderos, situación con respecto a viales y otros accesos, así como las edificaciones y arbolado existente. En caso de edificaciones existentes, el plano de las mismas se presentará a escala mínima 1/100.

##### 2.- Obligatoriedad de la cédula urbanística.

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

##### 3.- Validez y caducidad.

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

### **CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.**

#### ARTÍCULO 1.2.01 ÓRGANOS ACTUANTES

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

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

#### ARTÍCULO 1.2.02 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

## 1.- Instrumentos.

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

### a).- Planes especiales.

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

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

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

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

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

### b).- Estudios de detalle.

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

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

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

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

c).- Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NN.SS., o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

2.- Iniciativa.

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

3.- Tramitación simultánea.

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

4.- Precisión de los límites.

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

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

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

5.- Unidades de Actuación definidas por las NN.SS.

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NN.SS. se contienen en el anexo II de estas normas urbanísticas

6.- Planes especiales definidos por las NN.SS.

6.1.- Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE y PE-03SE).

6.4.- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5.- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

### **CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **ARTÍCULO 1.3.01**

##### **PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**

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

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

#### **ARTÍCULO 1.3.02**

##### **PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES**

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas y, de acuerdo con la autorización de la administración competente en materia de gestión forestal, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, así como se fomentarán las acciones de limpieza de bosques. En las zonas edificadas o interiores a terrenos forestales deberán cumplirse las condiciones señaladas por el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

#### **ARTÍCULO 1.3.03**

##### **MOVILIDAD DE LA FAUNA**

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

## TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 2.1.01

##### SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

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

- 1.- Situación de suelo rural.
- 2.- Situación de suelo urbanizado.

#### ARTÍCULO 2.1.02

##### FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a).- A dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b).- A conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
- c).- A realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de esta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.
- d).- En el suelo urbanizado que tenga atribuida edificabilidad, a edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.
- e).- En el suelo que sea rural o cuando esté vacante de edificación:
- A mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
  - A prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas.
  - A mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

## CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

### ARTÍCULO 2.2.01 GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA

- 1.- La dirección y control de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.
- 2.- La planificación urbanística se configura como función pública, cuya finalidad primordial es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, así como expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las mencionadas obras.

### ARTÍCULO 2.2.02 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

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

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

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

## CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### ARTÍCULO 2.3.01 CONCEPTO DE SUELO URBANO



1.- De acuerdo con lo señalado por el artículo 1 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, constituyen el suelo urbano:

a).- Los terrenos que las NN.SS. incluyen de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

b).- Los terrenos que, en ejecución de las NN.SS., alcancen el grado de urbanización que estas determinan.

2.- A los efectos anteriores son servicios urbanísticos básicos:

a).- La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.

b).- Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

c).- El suministro de energía eléctrica.

#### ARTÍCULO 2.3.02

#### DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 2.3.03 TIPOS DE ORDENACIÓN

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

#### ARTÍCULO 2.3.04 CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

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

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

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

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

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

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

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

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

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

Las redes de agua potable y de aguas residuales deberán estar conectadas a los correspondientes sistemas generales de infraestructuras y servicios y su dimensionado deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los que de frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán soterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso viario hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona de que se trate. En todo el frente o frentes de la parcela deberá pavimentarse la calzada en todo su ancho o en un mínimo de 3,50 m y encintarse la acera. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

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

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

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el PTI, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación o que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además de lo señalado anteriormente, se requiere que se acredite que se han costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación. Lo anterior no será de aplicación cuando el POOT exija la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en él se determinen.

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

9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente, deberá cumplir con lo que establece dicha Ley según lo que se ha señalado en el apartado 5 del artículo 7.2.01.

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

#### ARTÍCULO 2.3.05

#### SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO

1.- Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un Plan parcial aprobado y cuya ordenación se encuentra, salvo en las parcelas que directamente califican, plenamente integrada en las NN.SS..

2.- La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de las zonas de Cas Capità y Es Faralló, Can Bessó y Puig de Can Celleràs, en cuanto a los parámetros de aplicación, será la del correspondiente Plan parcial, con las siguientes condiciones particulares:

a).- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.1.07):

- Cas Capità y Es Faralló: 1/130
- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1/2.000

b).- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>):

- Can Bessó y Puig de Can Celleràs: 1.500

3. La normativa de aplicación en las calificaciones residenciales de la zona de s'Olivera será la siguiente:

a).- Parcela calificada como E-PS001

- Superficie mínima de parcela: 9.907 m<sup>2</sup>
- Tipología de edificación: Aislada
- Edificabilidad neta: 1.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 141 viviendas. Número de viviendas libres máximo: 76. Número de viviendas HPP mínimo: 50
- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2. En planta sótano 50 % o la resultante de la aplicación de la regulación general, si esta fuera mayor
- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2
- Altura máxima en metros: 10 m
- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.
- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.
- Volumen máximo por edificio: 10.000 m<sup>3</sup>
- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

b).- Parcelas calificadas como E-PS002

- Tipología de edificación: Aislada
- Edificabilidad neta: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de intensidad de uso: 1/100
- Ocupación máxima: 45 % en PB, P1 y P2
- Altura máxima en plantas: PB+P1+P2
- Altura máxima en metros: 10 m
- Retranqueos a vial y EL-P: 3 m. Al resto de linderos: 5 m.
- Separación entre edificios de una misma parcela: 6 m.
- Volumen máximo por edificio: 10.000 m<sup>3</sup>
- Resto de condiciones: Las de la calificación EP-4

4.- El régimen de usos permitidos en las calificaciones residenciales pertenecientes a estas áreas será:

a).- En los sectores de s'Olivera y de Cas Capità y Es Faralló, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva plurifamiliar (E-P).

b).- En los sectores de Can Bessó y Puig de Can Celleràs, los definidos en el artículo 6.3.03 para la zona extensiva unifamiliar (E-U).

5.- Resultarán de aplicación, en todo lo que no resulte incompatible con los aprovechamientos asignados, las determinaciones del Título V y concordantes de estas NN.SS.

6.- La parcelación señalada en los planos correspondientes, es de carácter indicativo, manteniendo, en su caso, su vigencia las licencias municipales de parcelación.

#### **CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

##### **ARTÍCULO 2.4.01**

##### **DEFINICIÓN Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO**

###### **1.- Definición.**

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

###### **2.- Parcelaciones en suelo rústico.**

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

#### **CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE**

##### **ARTÍCULO 2.5.01**

##### **LEY DE COSTAS**

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

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

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

Las NN.SS., además de señalar la zona de dominio público marítimo-terrestre, las zonas de servidumbre y pasos de acceso al mar, delimitan en suelo urbano y con carácter indicativo los tramos de fachada marítima en los que, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo.

## ARTÍCULO 2.5.02 LEY DE AGUAS

### 1.- Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos efectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medidos desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde dichos márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics, por razones topográficas o hidrográficas.

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

Con carácter general, en la zona de servidumbre no se podrá realizar ningún tipo de construcción, exceptuando las plantaciones no arbóreas y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a lo previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Illes Balears.

### 2.- Vertido de aguas.

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

### 3.- Zonas de inundación potencial (ZIP).

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

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

#### ARTÍCULO 2.5.03 LEY DE CARRETERAS

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

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

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de estas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se estará a lo señalado por el artículo 30 de la Ley.

En relación con las carreteras titularidad del Consell d'Eivissa:

1 No se permitirá el vuelo sobre su dominio público de los cuerpos y elementos volados de los edificios, tanto si forman parte de él como si se trata de instalaciones adosadas a su fachada.

2 Sus accesos deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de carreteras, debiendo los estudios y/o instrumentos de desarrollo urbano, en aplicación de lo dispuesto en su apartado 2 contemplar los accesos previstos a cada parcela.

3 Los anuncios deberán ajustarse a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley de carreteras.

4 Las actuaciones en sus zonas de dominio público, servidumbre y protección deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de carreteras. Específicamente:

- a. Las instalaciones soterradas o aéreas deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.e y 33.3.f
- b. La construcción de piscinas, movimientos de tierras, perforaciones y similares deberán ajustarse a lo previsto en su apartado 33.3.c.
- c. Los cerramientos de fincas deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.b y 33.4
- d. Los aparcamientos en superficie deberán ajustarse a lo previsto en su apartado 33.3.d
- e. Las obras de nueva construcción, ampliación, reparación, etc., de edificaciones deberán ajustarse a lo previsto en sus apartados 33.3.g, h, i y j.

5 Las actuaciones previstas en las NNSS que las afecten:

- a. Deberán ser objeto de informe previo del Departamento de Movilidad, Interior y Medio ambiente.
- b. Deberán resultar compatibles con el PDS de carreteras y con el resultado de las obras de desdoblamiento de la C-731 y de los acondicionamientos de las E-20 y PM-804.

6 El desarrollo de nuevos usos en las zonas limítrofes con ellas que comporten la necesidad de nuevos viales, accesos, incremento del tráfico, etc, precisarán de informe y/o autorización previa del Departamento de Movilidad, Interior y Medio ambiente.

7 En las actuaciones y definición de nuevos usos en parcelas contiguas a ellas, deberá cumplirse con lo determinado en los Mapas de ruido y Planes de acción en materia de ruido de la red viaria del Consell d'Eivissa, requiriéndose informe previo en tal sentido.

8 La peatonalización del centro del núcleo de Sant Carles de Peralta estará condicionada al proyecto y construcción de una variante de la PM-810, proyectada de acuerdo con los parámetros de trazado específicos de su funcionalidad y aprobada por el Consell d'Eivissa.

#### ARTÍCULO 2.5.04

#### LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

En aplicación de lo señalado por la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/99, de medidas fiscales, administrativas y de orden social; la Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales; la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 3 de octubre, por el que se desarrolla; el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio; la Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general; y el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa aprobado por la orden FOM/3414/2010, de 29 de noviembre de 2010, así como por el resto de normativa aplicable, las NN.SS. recogen, en su documentación gráfica, la delimitación de la zona de servicio de las instalaciones radioeléctricas situadas en la zona de Cap Martinet y de su zona de seguridad, así como la delimitación de los terrenos afectados por las servidumbres aéreas definidas por el citado Plan Director.

1.- En la Zona de servicio aeroportuaria correspondiente a las instalaciones existentes en Cap Martinet y calificada como Sistema General Aeroportuario, sólo resultarán admitidos los usos públicos aeroportuarios y, en los terrenos incluidos en su Zona de Seguridad, cualquier construcción o modificación de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren precisará de previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

2.- En los terrenos del término municipal incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, resultarán de aplicación las siguientes reglas:

2.1.- En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permitirán nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes.

Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.



2.2.- Los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y, en general, cualquier tipo de estructura que por su funcionamiento precise de ubicación en plataformas elevadas no podrán en ningún caso vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa.

2.3.- Para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

2.4.- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por las NNSS de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulària des Riu, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas Subsidiarias, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico

2.5.- Cuando se otorgue cualquier tipo de licencia en terrenos afectados por la Superficie de Aproximación y de Subida en Despegue, deberá incluirse como condición limitativa de licencia la necesaria inscripción en el registro de la propiedad de la siguiente anotación:

“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Eivissa, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones, o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.”

2.6.- Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta la servidumbres aeronáuticas evitando que la señalización, postes, carteles, etc. o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies pudiendo provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

2.7.- Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pueda alterar el normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulnere las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización previa, no generando la resolución que al efecto se adopte ningún tipo de derecho a indemnización.

3.- En los terrenos del término municipal no incluidos en el ámbito de las Servidumbres Legales del Aeropuerto de Eivissa, la ejecución de cualquier construcción o estructura, así como de los medios auxiliares necesarios para efectuarla, que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, precisará de resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

## **TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES**

### **CAPÍTULO I: DEFINICIONES**

#### **ARTÍCULO 3.1.01**

#### **DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES**

1.- Definición.

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

## 2.- Estructura.

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

- Sistema general de equipamiento comunitario (SG-EQ).
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SG-CI).
- Sistema general de espacios libres (SG-EL).

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

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

### ARTÍCULO 3.1.02

#### REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

### ARTÍCULO 3.1.03

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG-EQ)

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

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

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

#### 2.- Docente (EQ-D):

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

#### 3.- Asistencial (EQ-A):

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

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

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

5.- Deportivo (EQ-E):

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

6.- Seguridad (EQ-SG):

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

7.- Sanitario (EQ-S):

Comprende los centros sanitarios, de uso público o colectivo, para la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

8.- Religioso (EQ-RL):

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo.

9.- Cementerio (EQ-C):

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

10.- Abastecimiento (EQ-AB):

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

11.- Recreativo (EQ-R):

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

12.- Municipal diverso (EQ-MD):

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

ARTÍCULO 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales

de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

#### 1.- Red viaria (V).

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

#### 2.- Instalaciones y servicios (IS).

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

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos previstos en el Decreto 46/2001, de 30 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera. A estos efectos, han sido delimitados en el municipio de Santa Eulària des Riu los terrenos del vertedero de Ca na Putxa.

#### 3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, supra-municipal y supra-insular.

#### 4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

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

#### 5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

#### ARTÍCULO 3.1.05

#### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG-ELP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. El régimen de usos y de edificación será, además del establecido en la normativa específica que le sea de aplicación, el enunciado en estas NN.SS.

### **CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### ARTÍCULO 3.2.01

#### PROCEDIMIENTO GENERAL PARA SU OBTENCIÓN

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

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

#### ARTÍCULO 3.2.02 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

##### 1.- Desarrollo por planeamiento de detalle.

Se realizará a través de Planes especiales, excepto cuando las NN.SS. contengan las determinaciones necesarias o cuando resulten incluidos o puedan llegar a estarlo en polígonos a desarrollar por planeamiento o actuación de desarrollo.

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

##### 2.- Ejecución material.

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

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

La ejecución de las obras de los sistemas generales expresamente previstos y calificados por las NN.SS. no precisarán declaración de interés general, debiendo la licencia sujetarse a las condiciones específicas de la calificación otorgada.

##### 3.- Planes especiales.

###### a).- Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje.

Las determinaciones de la ordenación del Plan especial se ajustarán a lo prescrito en el artículo 7.1.10.

##### 4.- Puertos e instalaciones portuarias y complementarias competencia de la administración autonómica.

En el dominio público marítimo-terrestre, se aplicarán las determinaciones de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Illes Balears. La zona de servicio de los puertos, de acuerdo con el artículo 12 de dicha Ley, se califica como sistema general portuario.

#### ARTÍCULO 3.2.03 PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Las playas del municipio podrán ser objeto de ordenación detallada, de forma completa o por tramos, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3 del Decreto 72/1994, de 26 de mayo, sobre

planes de ordenación del litoral. Su iniciativa corresponderá, de conformidad con el artículo 8, al Ayuntamiento y el procedimiento se sujetará al establecido en el artículo 9 y siguientes del mencionado Decreto.

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

### **CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN**

#### **ARTÍCULO 4.1.01**

##### **OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN**

###### **1.- Objeto.**

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

###### **2.- Formas de intervención.**

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

- a).- El otorgamiento de licencias urbanísticas.
  - b).- Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
  - c).- La inspección urbanística.
- 3.- Para usos distintos de la vivienda, en materia de actividades, la intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejerce a través de:
- a).- El permiso municipal de instalación,
  - b).- La Licencia municipal de apertura y funcionamiento.
  - c).- La vigilancia, inspección y régimen sancionador, que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

#### **ARTÍCULO 4.1.02**

##### **ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA**

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

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.03

##### PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

###### 1.- Procedimiento.

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

###### 2.- Competencia.

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

###### 3.- Licencias en suelo rústico.

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

###### 4.- Actividades.

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

#### ARTÍCULO 4.1.04

##### TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

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

a).- Parcelación.

b).- Urbanización y dotación de servicios.

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

d).- Obras menores.

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

f).- Instalación.

g).- Apertura y funcionamiento.

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

i).- Los movimientos de tierra, como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, excepto cuando dichos actos formen parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

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

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

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

m).- Los cerramientos de solares y terrenos.

n).- Las redes radioeléctricas.

o).- El resto de actos que señalen los planes que se redacten en desarrollo de las NN.SS.

2.- Alcance y contenido.

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

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

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

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

La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia, autorización o concesión exigible por la legislación vigente.

#### ARTÍCULO 4.1.05

#### LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

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

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



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

#### ARTÍCULO 4.1.06

##### LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

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

Las actividades deberán contemplar el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial. Los materiales inertes serán trasladados a canteras inactivas con proyecto de restauración aprobado por el órgano competente.

#### ARTÍCULO 4.1.07

##### LICENCIA PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

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

Para usos determinados distintos del de vivienda se tiene que obtener Permiso municipal de instalación de acuerdo con la documentación técnica y el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, previamente a la concesión de la Licencia de Edificación y uso del suelo. En este caso, el proyecto básico se acompañará de Proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

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

En el caso de edificaciones y usos del suelo determinados y que no sean viviendas el artículo 23 de la Ley 16/2006 establece el requisito de concordancia del permiso de instalación y de la licencia de edificación y uso del suelo.

En cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto

de ejecución y del estudio de seguridad y salud (Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre), así como, en caso de que fuese necesario, la asunción, mediante documento público, de las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

El proyecto de ejecución, en el caso legalmente exigible, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, según lo dispuesto en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y el Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba su Reglamento regulador, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, según lo dispuesto en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente.

Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

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

- 1.- Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- 2.- En suelo urbano se acreditará la previa conversión de la parcela al solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística y en el artículo 2.3.04 de estas normas urbanísticas.
- 3.- Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de esta.
- 4.- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada o de la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Asimismo se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.
- 5.- Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.
- 6.- El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Ayuntamiento los siguientes documentos:
  - Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con la que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud. Todos los documentos, exceptuando el nombramiento de empresa constructora, se deberán presentar visados por los colegios profesionales correspondientes.
  - En su caso, haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)
  - La solicitud de inscripción de la indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976).

- Cuando la parcela, sobre la cual se solicita licencia, no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionado por el Ayuntamiento dichas obras y servicios.
- Justificación, en su caso, de haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamientos, zonas verdes, etc.).

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

#### ARTÍCULO 4.1.08 LICENCIA PARA OBRAS MENORES

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

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

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

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

- Plano de situación.
- Croquis del estado actual.
- Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas.
- Memoria descriptiva de las obras.
- Presupuesto pormenorizado por partidas y total de la obra.
- Nombramiento de empresa constructora.

Para usos distintos de la vivienda, proyecto técnico redactado de acuerdo con las prescripciones que establece el Título I del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad. Excepcionalmente se podrá otorgar licencia de edificación y uso del suelo sin el permiso de instalación previo cuando se trate de un local existente donde se pretendan realizar obras para adaptarlo a una actividad permanente inocua, siempre que se adjunten los planos de la actividad y la acreditación firmada por técnico competente, con visado colegial, que cumple todas las características y condiciones para ser actividad inocua y que dichas obras son compatibles con la actividad que se pretende (artículo 23.3 de la Ley 16/2006).

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.09

#### LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

4.- Las actuaciones deberán contemplar, en su caso, previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

#### ARTÍCULO 4.1.10

#### PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

1.- Plazo de resolución de licencias.

a).- Se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes, contado desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general de la corporación, las licencias relativas a las obras menores, entendidas en los términos del artículo 7.2 de la LDU y artículo 4.1.08 de las presentes normas.

b).- El resto de licencias no conceptuadas como obras menores, se otorgarán o denegarán en el plazo de tres meses, contados desde la fecha en la que el expediente completo de la solicitud haya tenido entrada en el Registro general de la corporación.

2.- Silencio administrativo.

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

- a).- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.
- b).- Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto en la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.
- c).- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia fuesen previamente exigibles autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración o el dictamen previo de la Comisión del Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que dicho organismo tenga para emitir su autorización.
- d).- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.
- e).- Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, el Ayuntamiento está obligado a dictar resolución expresa en los términos previstos en la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

### 3.- Actividades.

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

#### ARTÍCULO 4.1.11 INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

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

- Obras menores y obras de reforma interior: 8 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras de nueva planta y ampliaciones de las existentes: 24 meses.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

Para usos distintos de la vivienda, el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, regula el procedimiento de iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad del Permiso municipal de instalación de las actividades permanentes, previo y concordante con a la licencia de obras (artículo 23). La transmisión del permiso de instalación está regulada en el artículo 27 de la citada Ley 16/2006.

#### 1.- Iniciación.

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

#### 2.- Transmisión.

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

consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

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

### 3.- Prórrogas.

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

### 4.- Caducidad.

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

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.12 MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

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

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

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

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

En el caso de licencias de obras para un uso determinado que no sea vivienda se tiene que verificar el cumplimiento del artículo 23 de la Ley 16/2006 concordancia del permiso de instalación y la licencia de edificación y uso del suelo. La modificación y transmisión del permiso de instalación está regulado en el artículo 27 de la citada Ley.

#### ARTÍCULO 4.1.13

## CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

### 1.- Cédulas de habitabilidad.

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

En el caso de edificaciones destinadas a un uso determinado que no sea vivienda la licencia que faculta al titular para su uso es la licencia municipal de apertura y funcionamiento tramitada de acuerdo con el procedimiento que establece la ley 16/2006 de 17 de octubre; tal como establece el artículo 180.d) de la ley 20/2006 de 15 de diciembre de régimen local de las Illes Balears.

### 2.- Licencias de primera utilización.

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

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

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

- a).- Certificación final de obra, suscrita por el técnico director de esta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.
- b).- Liquidación final del coste de la obra.
- c).- En su caso, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el cual se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, la documentación indicada en el artículo 10.2 relativa a estas instrucciones.
- d).- Para usos distintos de la vivienda: Certificación de ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de las actividades permanentes, de acuerdo con el Título V del Anexo II de la Ley 16/2006, de 17 de octubre.

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.14

#### PERMISO MUNICIPAL DE INSTALACIÓN Y LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO

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

Decreto 19/1996, de 8 de febrero, y la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

El proyecto técnico tiene que ajustarse al artículo 18 de la ley 16/2006 CAIB que remite al Anexo II 'Documentos técnicos de actividades', Título I 'Normas para la redacción de proyectos técnicos de actividades permanentes mayores y menores'. En cuanto a las actividades 'permanentes inocuas', la ley 16/2006 CAIB no exige la presentación de proyecto técnico, si no la documentación técnica indicada en el artículo 63.1.c).

Deberá tenerse en cuenta que el artículo 64.2.b de la Ley 16/2006 exige adjuntar proyecto técnico a la solicitud de permiso de instalación sólo a las 'actividades permanentes mayores', mientras que para las actividades 'permanentes inocuas' se exige la documentación establecida en el artículo 63.c y para las 'permanentes menores' la establece el artículo 76.2 (en este último caso es necesario proyecto 'as built' previo a la licencia de apertura y funcionamiento según art. 85.3).

2.- Para la solicitud de licencia de actividad se requerirán los siguientes documentos:

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

b).- Referencia catastral.

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

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

3.- Una vez otorgada la licencia de instalación, el titular deberá solicitar licencia de apertura y funcionamiento para lo cual, además de la solicitud, deberá aportar la documentación que establece el Título IV de la Ley 16/2006, de 17 de octubre y la que, en su caso, figure entre las prescripciones de la licencia de instalación.

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

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

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

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

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

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



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

#### ARTÍCULO 4.1.15

##### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.16

##### DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

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

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

## CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### ARTÍCULO 4.2.01

##### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

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

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

#### ARTÍCULO 4.2.02

#### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

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

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

#### ARTÍCULO 4.2.03

#### DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

#### ARTÍCULO 4.3.01

#### DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

##### 1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener su buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 8 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

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

## 2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

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

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y el Decreto 14/2011, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

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

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

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

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

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

g).- Cuando la protección de los elementos patrimoniales conlleve una reducción de aprovechamiento de los terrenos que no afecte a la totalidad de la parcela en que se emplace, podrá autorizarse en la parte de la parcela no afectada por la protección y que, en su caso, resulte edificable, una planta más de las fijadas para la zona de que se trate, que deberá disponerse retranqueada de la fachada o fachadas del edificio resultante a fin de no alterar su percepción desde el espacio público, y cuya superficie edificada podrá ser, como máximo, idéntica a la disminución de techo edificable que del establecimiento de las medidas de protección resulte.

3.- Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos o elementos etnológicos hallados deban ser conservados in situ.

Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico o etnológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:

a).- Previo Estudio de detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.

b).- Siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros. En los casos en que lo anterior no resulte factible el Ayuntamiento podrá exonerar de la reserva obligatoria de aparcamiento.

c).- Cuando resulte necesario para su conservación y protección, previo Estudio de detalle, se permitirá su cubrición mediante las construcciones e instalaciones que se estimen oportunas, que podrán albergar, además, usos vinculados a la divulgación cultural. Lo anterior resultará de aplicación sea cual sea la clasificación y calificación de los terrenos en que se ubiquen, o su localización o disposición en las parcelas, y sin que las construcciones e instalaciones citadas computen a efectos del cumplimiento de condiciones y parámetros urbanísticos, ni deban de ajustarse a lo que resulte de la aplicación de los mismos.

#### ARTÍCULO 4.3.02

##### ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y DE LAS EDIFICACIONES

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

#### ARTÍCULO 4.3.03

##### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

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

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

#### ARTÍCULO 4.3.04

#### RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

##### 1.- Ruina inminente.

En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo ello con cargo al propietario del edificio ruinoso. Sin embargo, la declaración de ruina inminente de un edificio protegido no comportará necesariamente su demolición.

2.- Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, de acuerdo con el artículo 183.2, de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976), en los siguientes supuestos:

- a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- b).- Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.
- c).- Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

### TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

##### ARTÍCULO 5.1.01

##### TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

##### 1.- Tipo de edificación.

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

##### a).- Según alineación vial:

Cuando la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de la misma. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

##### b).- Edificación aislada:

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

##### c).- Volumetría específica:

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

##### 2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano, incluyendo el suelo urbano con Plan parcial incorporado, y de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

#### ARTÍCULO 5.1.02

##### CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

1.- Se entenderá por ancho mínimo de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de la calle hasta la intersección de la otra. Será también requisito de la parcela que se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente al ancho mínimo de fachada establecido en las condiciones particulares de la zona. En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del treinta por ciento (30 %) de la anchura mínima de la parcela.

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

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

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

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

3.- Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 2.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS.

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

#### ARTÍCULO 5.1.03

##### CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

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

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

2.- Altura máxima.

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

3.- Altura mínima.

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

#### 4.- Número de plantas.

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

b).- La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros, así como los accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de uno con veinte (1,2) metros.

c).- A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta uno con cincuenta (1,50) metros en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

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

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

Quando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de éste último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

#### ARTÍCULO 5.1.04 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluidos sótanos y semisótanos, e incluidos porches, pérgolas y cuerpos o elementos salientes distintos de las simples cornisas y aleros de menos de 50 cm de vuelo. Se define como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

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

Los establecimientos destinados a alojamiento turístico podrán además, con una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de la parcela, instalar en planta baja toldos y porches de tela u otro material no rígido, de cuatro (4) metros de altura máxima, siempre que sean

desmontables, estén abiertos al menos por tres de sus lados y respeten los retranqueos a linderos previstos de acuerdo con la zona.

#### ARTÍCULO 5.1.05 CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

- 1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).
- 2.- La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computarán en ningún tipo de edificación.
- 3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística como gimnasios, saunas, spas, cocinas, almacenes, lavanderías, etc.), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.
- 4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro. En el resto de casos computará al cien por cien (100 %). Se entenderá produce cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.
- 5.- En los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, no computarán como edificabilidad los toldos y porches desmontables de tela u otro material no rígido, situados en planta baja.
- 6.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones aisladas, siempre que se encuentren soterrados.

#### ARTÍCULO 5.1.06 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

- 1.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:
  - a).- El forjado del techo de la última planta.
  - b).- La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.**
  - c).- Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos diáfanos con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros sobre dicho pavimento.
  - d).- Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m<sup>2</sup> y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida por la normativa reguladora.
  - e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.
  - f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.



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

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

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

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

#### ARTÍCULO 5.1.07

##### ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO

1.- El índice de intensidad de uso residencial ( $I_r$ ) se define como la limitación que establece la superficie mínima en  $m^2$  de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

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

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

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

2.- El índice de intensidad de uso turístico ( $I_t$ ) se define como la limitación que establece la superficie mínima en  $m^2$  de superficie de suelo por plaza turística en cada zonificación.

En todos los tipos de edificación se referirá a la superficie total de la parcela y se aplicará con idénticos criterios que los señalados para el índice de intensidad de uso residencial.

3.- El índice de intensidad de uso residencial no resultará de aplicación cuando la totalidad de la edificabilidad permitida para tal uso en una parcela se destine a construir viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general. En dicho caso, el número máximo de viviendas permitido en la parcela será el resultante del cociente por defecto de la edificabilidad residencial total asignada a la parcela dividida por 60.

#### ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

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

#### ARTÍCULO 5.1.09

##### CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

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

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

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

4.- Los cuerpos y elementos salientes volados sólo podrán cerrarse cuando se encuentre admitido en las ordenanzas particulares de las zonas. Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros complementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada

#### ARTÍCULO 5.1.10

##### PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

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

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

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

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

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

La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fornet, en el que, de acuerdo con las alineaciones preexistentes y con independencia de las fijadas con carácter indicativo en la documentación gráfica, deberán definirse anchos de calles de entre 5 y 8 metros.

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

#### ARTÍCULO 5.1.12 EDIFICACIONES FRENTE A CAUCES PÚBLICOS

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

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

#### ARTÍCULO 5.1.13 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE LAS EDIFICACIONES

Con carácter general, las edificaciones deberán adaptar su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación, y contemplarán soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria y/o implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad.

Además de lo anterior y de acuerdo con la normativa en su caso aplicable, deberán:

- a).- Incluir previsión de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.
- b).- Prever la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros; de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego así como de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.
- c).- Certificación energética de acuerdo con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

## **CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

### **ARTÍCULO 5.2.01**

#### **OBJETO Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS**

1.- Los preceptos de este Capítulo establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones en las áreas de desarrollo urbano, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo.

En usos distintos del de vivienda y afectados por las determinaciones de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears, deberá cumplirse lo señalado en dichas determinaciones.

2.- Estructura general de los usos.

2.1.- Según su asignación urbanística:

- Uso global, definido por las NNSS para definir el destino genérico de cada zona.
- Uso pormenorizado, contemplado de forma más detallada por las NNSS para la regulación del régimen de compatibilidad con los usos globales y característicos de cada zona.

2.2.- Según su compatibilidad:

- Uso característico: Uso global definido para cada zona, en la modalidad pormenorizada que, en su caso, se determine.
- Uso permitido: Uso pormenorizado que, en determinadas condiciones, se autoriza de forma alternativa al característico en cada zona
- Uso prohibido: Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento. Todos los usos no incluidos como característicos o permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

2.3 Según su situación:

- Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo.
- Situación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera, con un mínimo del 50 % en planta baja.
- Situación 3: En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de de uso igual o diferente.
- Situación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de uso igual o diferente.

- Situación 5: En espacio libre de parcela.

2.4 Según su incidencia en la movilidad del término:

- Atractores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos
- Atractores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el uso pormenorizado de que se trate.

De forma transitoria hasta tanto mediante normativa específica se determinen, se considerarán atractores singulares de movilidad los siguientes:

- a).- Establecimientos comerciales, individuales o colectivos, con superficie de venta superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- b).- Establecimientos públicos y equipamientos con un aforo superior a 500 personas.
- c).- Actividades complementarias de un establecimiento de alojamiento turístico con un aforo superior al número de plazas del establecimiento. En el caso de que el aforo resultante sea inferior a 500 personas, será de aplicación el límite de 500 personas.
- d).- Otras implantaciones que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 1.000

#### ARTÍCULO 5.2.02

#### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.
- b).- Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución
- c).- Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.
- d).- Residencial comunitario: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.
- e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

**2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:**

a).- Industrias: Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos.

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

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

**3.- Uso de servicios (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:**

a).- Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las instalaciones ubicadas en el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, así como cualesquiera otros recintos delimitados que reciban esta calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, considerándose establecimientos de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en un recinto o área común urbanizada, en los cuales se ejercen las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de elementos y servicios comunes.

b).- Administrativo privado: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c).- Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.

d).- Establecimientos públicos: Comprende las actividades que no constituyen atractores singulares de movilidad y se encuentran vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se distinguen en:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

c).- Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

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

e).- Administrativo e institucional: Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

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

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

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

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

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

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

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

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI): Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Red viaria: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de Santa Eulària e instalaciones vinculadas.

c).- Instalaciones y servicios: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales



térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos , así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

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

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

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

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

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

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

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

g).- Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

6.- Espacios libres (EL): Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende dos usos pormenorizados:

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 6.3.10.1

b).- Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

#### ARTÍCULO 5.2.03

#### COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de normativa diferenciada, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como las situaciones con respecto a otros usos y edificios en que se permiten, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona. Todo uso distinto de los característicos o permitidos, o en situación distinta de las admitidas, se considerará uso prohibido.

Con independencia de la aplicación de lo que resulte de la normativa reguladora de las actividades, las limitaciones de uso resultantes de las normas generales y de las particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades existentes a la entrada en vigor de estas NNSS, ni a las actividades declaradas de interés turístico municipal, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos en el Título VI de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

2 Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por estas.

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

a).- En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.

b).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a).- Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m<sup>2</sup>, salvo cuando su objeto sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m<sup>2</sup>.

b).- A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m<sup>3</sup>.

#### 5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:

a).- Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.

b).- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.

c).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.

d).- Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen

e) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad

f).- En los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que tal uso esté vinculado y al servicio de la explotación turística

#### 6 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:

6.1 Las actividades d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que conlleven actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad de los núcleos urbanos del término municipal con excepción de en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

No obstante lo anterior y sea cual sea la zona en la que el establecimiento se emplace, resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas para la animación de la propia clientela en terrazas, recintos o similares al aire libre siempre que:

a).- Resulte factible la limitación del sonido emitido mediante el uso de dispositivos técnicos.

b).- Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente

c).- Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal.

6.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d2).-Actividades con oferta musical y d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, no podrán disponer de una superficie para utilización del

público superior a 400 m<sup>2</sup> y únicamente podrán autorizarse en situación 2 cuando la planta inmediatamente superior no se destine a uso residencial.

6.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego, no podrán implantarse en la franja de 500 m en torno de los límites de una parcela en la que se ubique un equipamiento docente.

7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

a).- Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.

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

c).- Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.

8 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas

9 Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo: Cuando cualquier uso comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o estas sean anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo, así como en el Código técnico de la edificación.

10 En las zonas calificadas como Casco Antiguo (CA), Intensiva (I) y Extensiva Residencial (E), se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Sí podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie construida contemplada en el proyecto se destine al uso característico.

11 En los edificios de tipología plurifamiliar queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

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

#### **ARTÍCULO 5.3.01**

#### **DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA**

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

1.- Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se

adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

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

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

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

5.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas y, ningún caso, su suma será inferior a cuarenta y siete (47) m<sup>2</sup>:

- Cocina: 6 m<sup>2</sup>.
- Estar-comedor: 16 m<sup>2</sup>.
- Un dormitorio doble de 10 m<sup>2</sup>.
- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>
- Baño: 4 m<sup>2</sup> y, como mínimo, compuesto por ducha, lavabo e inodoro.

La vivienda que tenga cuatro (4) o más dormitorios deberá, además de un baño, disponer, por lo menos, de un aseo.

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

#### ARTÍCULO 5.3.02 ESCALERAS INTERIORES

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

#### ARTÍCULO 5.3.03 VIVIENDAS ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS

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

### **CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA**

#### ARTÍCULO 5.4.01 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

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

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

#### ARTÍCULO 5.4.02 HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

1.- En las dependencias en que se exija iluminación y ventilación directa y excepto en las actuaciones en edificaciones tradicionales, en que se estará a los mínimos exigibles por normativa:

a).- La superficie de los huecos de iluminación, no será inferior a un (1) m<sup>2</sup>, ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

b).- La superficie de los huecos de ventilación, no será inferior a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de las dependencias.

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

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

#### ARTÍCULO 5.4.03 PENETRACIONES EN FACHADAS

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

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

#### ARTÍCULO 5.4.04 DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1.- Patios de primera categoría.

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

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

2.- Patios de segunda categoría

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

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

### 3.- Patinejos.

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

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

### 4.- Patios mancomunados.

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

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

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

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

## ARTÍCULO 5.4.05

### VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

#### 1.- Ventilación de cuartos higiénicos y despensa.

a).- La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a cero coma veinticinco (0,25) m<sup>2</sup>.

b).- Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos cero coma veinticinco (0,25) m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas cuando no se

prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### ARTÍCULO 5.4.06 LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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

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

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

#### ARTÍCULO 5.4.07 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA

##### 1.- Obras de ampliación

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

- a).- Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.
- b).- Si no resultase posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) ni a un tercio (1/3) de su altura.
- c).- Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, dejando libre de nueva edificación y en toda su altura, al menos un tercio (1/3) del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en tal caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar colindante.

##### 2.- Obras de reforma

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

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

#### ARTÍCULO 5.5.01 ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES

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

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



La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta y cinco (35) m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

Los locales de planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS. o con licencia municipal vigente anterior a dicha aprobación, con superficie útil inferior a 35 m<sup>2</sup> o cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de los requisitos de superficie útil mínima y altura mínima para uso comercial.

## 2.- Altura libre de los locales industriales.

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

## 3.- Locales de espectáculos públicos.

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

## 4.- Accesibilidad.

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

b).- Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta que alberguen usos de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

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

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

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

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

## ARTÍCULO 5.5.02

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES Y GALERÍAS COMERCIALES

#### 1.- Locales comerciales.

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

Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución.

Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que evacue directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

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

## 2.- Galerías comerciales.

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

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

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

### ARTÍCULO 5.5.03 SERVICIOS HIGIÉNICOS

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

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

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

### ARTÍCULO 5.5.04 CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO ADMINISTRATIVO

Los locales destinados a uso administrativo tendrán una superficie útil mínima de 35 m<sup>2</sup>. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán por lo menos con seis (6) m<sup>2</sup>.

La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2.50) y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2.20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

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

Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán,

excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

## **CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS**

### **ARTÍCULO 5.6.01**

#### **VESTÍBULOS**

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

El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) m<sup>2</sup> y de ocho (8) m<sup>2</sup> cuando sean más de diez (10).

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

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

### **ARTÍCULO 5.6.02**

#### **CIRCULACIÓN**

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

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

### **ARTÍCULO 5.6.03**

#### **ESCALERAS**

1.- Condiciones de anchura y altura.

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

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

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

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

2.- Escalones.

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

- a).- La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54) y setenta (70) centímetros.
- b).- La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 0,28 m. medida a 0,50 m. de la línea interior útil y a 0,44 m. como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima entre trece (13) y dieciocho (18,50) centímetros.
- c).- En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

3.- Distancia y altura mínima de barandilla.

- a).- Distancia mínima del hueco de acceso de la escalera a locales, viviendas o ascensores (m): 0,40.
- b).- Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.

3.- Iluminación y ventilación.

- a).- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.
- b).- En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m<sup>2</sup>.
- c).- En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la cota del pavimento del porche.
- d).- En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (B+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta (80) centímetros en los edificios de PB+2. En los casos en los que la iluminación y ventilación se realice desde la caja de la escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

## **CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES**

### **ARTÍCULO 5.7.01 CONDICIONES GENERALES**

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

El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de los aparatos elevadores reúnen las condiciones de seguridad exigidas por la normativa vigente en la materia.

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

#### ARTÍCULO 5.7.02 OBLIGATORIEDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

##### 1.- Obligatoriedad.

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

##### 2.- Capacidad.

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

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

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

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

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

##### 3.- Accesibilidad.

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

#### **CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS**

##### ARTÍCULO 5.8.01 RÉGIMEN APLICABLE

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

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

#### ARTÍCULO 5.8.02 OBLIGATORIEDAD

##### 1.- Aparcamientos voluntarios.

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

##### 2.- Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m<sup>2</sup> y capacidad de aparcamiento igual o inferior a cinco (5) plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

##### 3.- Edificios de nueva planta

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

##### 4.- Edificios existentes

a).- Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes, con tipología de alineación a vial, hasta diez (10) viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento

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

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

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

#### ARTÍCULO 5.8.03 NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

#### 1.- Número mínimo de plazas a reservar.

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

- a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.
- c).- Comercial y administrativo: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.
- d).- Espectáculos: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.
- e).- Salas de reunión de uso público: Una (1) plaza por cada cincuenta (50) m<sup>2</sup> de edificación.
- f).- Religioso: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.
- g).- Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, salvo que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.
- h).- Asistencial o sanitario: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación o por cada quince (15) camas.
- i).- Cultural, industrial y resto de usos: Una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

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

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

#### 4.- Obras de ampliación.

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

#### 5.- Cambios de uso.

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

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

Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento en la propia parcela, las edificaciones comprendidas en alguno de los siguientes casos:

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

- c).- Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m2.
- d).- Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona extensiva en las que por sus dimensiones se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.

En todos los casos de dispensa, las plazas de aparcamiento no edificadas en la propia parcela deberán de preverse en emplazamientos ubicados a menos de 100 metros de los límites de la misma. Dichas plazas de aparcamiento:

- a. Deberán vincularse registralmente al edificio o parcela exceptuada de la obligación.
- b. No podrán disminuir la dotación obligatoria de aparcamiento de ninguna otra edificación o parcela.

Ambas condiciones deberán justificarse de forma previa a la concesión de la licencia de obras e incluirse como condicionante de ésta.

#### ARTÍCULO 5.8.04 DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

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

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

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

En el tipo de edificación según alineación a vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.

#### ARTÍCULO 5.8.05 DETERMINACIONES DE DISEÑO

##### 1.- Plazas de aparcamiento.

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

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

##### 2.- Disposiciones de las plazas.

- a).- El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.
- b).- Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de esta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60°) grados sexagesimales.



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

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

### 3.- Puertas de acceso de vehículos.

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

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

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

### 4.- Rampas.

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

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

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

### 5.- Carriles.

a).- De circulación.

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

b).- De maniobra.

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

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50x4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

#### 6.- Curvas.

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

#### 7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

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

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

#### 8.- Altura libre

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

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

#### 9.- Señalización

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

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m<sup>2</sup>, estarán dotados, además de con la instalación de alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

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

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

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

#### 10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

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

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

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

#### 11.- Sistema de ventilación.

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

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

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m<sup>3</sup> por hora y por m<sup>2</sup> de superficie del local.

#### 12.- Evacuación de humos.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm<sup>2</sup> por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta, salvo mayor exigencia por norma de rango superior.

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

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar

los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

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

#### 13.- Evacuación de líquidos.

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

#### 14.- Iluminación.

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

#### 15.- Protección contra incendios.

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

#### 16.- Licencia municipal de apertura y funcionamiento.

La puesta en servicio de los aparcamientos requiere de la obtención del Permiso municipal de instalación y posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

### ARTÍCULO 5.8.06

#### APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN PARCELAS NO EDIFICADAS

1 En toda parcela no edificada, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, acondicionando el terreno de forma acorde a sus características iniciales y a la función que provisionalmente debe de desempeñar y ajustando el resto de características a lo que resulte exigible en aplicación de la normativa reguladora de las actividades, debiéndose, de forma previa a la entrada en funcionamiento, efectuar los trámites y obtener las autorizaciones que resulten exigibles en aplicación de lo dispuesto en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears.

2 Las autorizaciones para el uso como aparcamiento provisional de terrenos incluidos en Áreas de protección de riesgos (APR), Zonas de alto riesgo de incendio y Zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones necesarias para evitar tales riesgos.

Específicamente, cuando los aparcamientos provisionales que se pretendan instalar se ubiquen en parcelas total o parcialmente ubicadas en APR de Incendios o de Contaminación de Acuíferos deberán adoptarse medidas para evitar los citados riesgos, que se concretarán en las siguientes:

2.1 En el caso de terrenos calificados como APR de Incendios:

- a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario tramitar el correspondiente Plan de Emergencias ante el Govern Balear.
- b. Si el aparcamiento tiene una capacidad igual o inferior a 25 vehículos será necesario dotar la instalación de las medidas contraincendios que el proyecto de actividad prevea.

c. No se procederá a la tala de arbolado salvo que ello sea absolutamente imprescindible para los accesos, permitiéndose la poda del arbolado si fuera preciso.

2.2 En el caso de los terrenos calificados como APR de vulnerabilidad de Acuíferos y en las zonas de restricciones máximas de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento:

a. Si el aparcamiento tiene una capacidad superior a 25 vehículos será necesario ubicar aseos conectados a la red de alcantarillado o, si no fuera posible la conexión, del tipo químico.

b. Será necesario pavimentar la instalación con un pavimento que permita absorber los posibles derrames de aceites o gasolinas (del tipo zavorra artificial o similar).

c. Si la instalación se ubica en la zona de policía del cauce de un torrente, será preciso el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

## **CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS**

### **ARTÍCULO 5.9.01**

#### **DOTACIÓN DE AGUA POTABLE**

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

2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela será obligatoria la acometida de agua de esta.

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

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

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

6.- De acuerdo con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el cual se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorro de agua, todas las viviendas, instalaciones turísticas y resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán de incluir contadores o medidores individuales de agua, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y los armarios de contadores, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas señaladas en el artículo 4 del mencionado Decreto.

7.- Antes del 1 de enero de 2.012, las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial, de acuerdo con su disposición transitoria primera, deberán reformarse y adaptarse

al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

#### ARTÍCULO 5.9.02 RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

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

En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación de tipología aislada y con una superficie de espacio libre de edificación en la parcela superior a cien (100) m<sup>2</sup>, se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables.

La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de cinco (5) m<sup>3</sup> por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m<sup>3</sup>.

#### ARTÍCULO 5.9.03 DESAGÜE DE AGUAS PLUVIALES

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

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

#### ARTÍCULO 5.9.04 INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

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

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

#### ARTÍCULO 5.9.05 SANEAMIENTO Y RESIDUOS

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

1.- Control de vertidos.

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

mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.

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

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

2.- Autorización de vertidos.

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

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

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

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

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

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

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- Ubicación y características de la instalación o actividad.
- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.
- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.
- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, de los análisis de puesta en marcha realizados.

- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.
- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser abocados a la red de alcantarillado.
- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

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

g).- Las aguas residuales de cualquier edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado y, en el caso de edificaciones ya existentes, cuando esta no exista y el Ayuntamiento lo permita, serán evacuadas a un sistema autónomo de saneamiento hasta que la mencionada red se ejecute.

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

En suelo rústico, en el caso de vivienda unifamiliar u otros usos residenciales permitidos, se podrán verter las residuales a depuradora o fosa séptica cumpliendo con las siguientes condiciones:

- El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de una depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual o, garantizando su mantenimiento, colectivo.
- La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejillas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %). En el caso de estar situada en zona media o alta de posible riesgo de contaminación de acuíferos o limítrofe con zonas declaradas por el Decreto 49/2003, de 9 de mayo, como sensibles, requerirán la autorización previa del vertido del efluente para riego de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) o, en su caso, serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.
- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los ejes de medianeras y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.
- Las fosas sépticas situadas en parcelas que disten menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaletas, lagos, etc. deberán impermeabilizar sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

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

- La apertura, ampliación o modificación de una industria.
- La construcción, reparación o remodelación de un albañal o atarjea.
- La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, salvo que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.
- Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando ello no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente viable que permita



diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.

- La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.

- La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

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

### 3.- Limitaciones de los vertidos.

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

### 4.- Muestreo y análisis

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

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

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

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

### 5.- Residuos

En cumplimiento de lo señalado por el Plan Director Sectorial para la gestión de los Residuos Urbanos de Eivissa y Formentera, las cocinas de las viviendas y los recintos para almacenamiento de residuos en el resto de usos deberán dimensionarse garantizando la existencia de espacio suficiente para la ubicación de recipientes separadores de residuos y el cómodo acceso a ellos.

#### ARTÍCULO 5.9.06

#### EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

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

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

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de

ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

#### ARTÍCULO 5.9.07 SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

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

#### ARTÍCULO 5.9.08 EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

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

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

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

### **CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS**

#### ARTÍCULO 5.10.01 PAREDES MEDIANERAS

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

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

#### ARTÍCULO 5.10.02 PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

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

ARTÍCULO 5.10.03  
VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 5.10.04  
CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. No obstante:

a. En los viales de anchura igual o inferior a cinco (5) metros no será necesario disponer de aceras y deberán adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de peatonales con tráfico restringido a residentes.

b. En el ámbito de la Urbanización Roca Llisa tan sólo resultará obligatoria la ejecución de la acera en el margen del vial en que de tal ejecución resulte el menor impacto posible, quedando los terrenos correspondientes a la acera del otro margen como terrenos de reserva viaria de cesión obligatoria y gratuita.

Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en dicha ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá expedir la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### ARTÍCULO 5.10.05 PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a esta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada tramo de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente rellenar de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada formando un plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

#### ARTÍCULO 5.10.06 RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES

Sin perjuicio del cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 2: Recogida y evacuación de residuos, y de lo señalado por el PDS para la gestión de los residuos urbanos de Eivissa y Formentera, la previsión de recintos de contenedores se ajustará a lo dispuesto por la correspondiente ordenanza municipal.

### **CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES**

#### ARTÍCULO 5.11.01 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características predominantes del ambiente urbano en el cual se deban ubicar. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En el caso de situarse placas solares para la producción de agua caliente sanitaria o electricidad, estas deberán estar integradas en la edificación, pudiendo los servicios técnicos denegar la solicitud de instalación de dichos elementos por motivos estéticos o de falta de integración en la edificación.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado o partes de su instalación en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará en la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no sea posible su ubicación en la cubierta, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación en balcones u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún elemento superpuesto y siempre que éste se integre en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza volada o al vial público sino que deberá efectuarse a una bajante de recogida de aguas pluviales. También deberán quedar ocultos en el interior de canalones y bajantes los conductos que unan las maquinarias y que deban necesariamente transcurrir por la fachada. Estas bajantes deberán cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

## ARTÍCULO 5.11.02 FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá efectuarse de forma que queden integrados positivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo referente a diseño como materiales y solución constructiva.

## ARTÍCULO 5.11.03 PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

### 1.- Portales.

Si en una construcción se proyectan soportales en alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar esta alineación.

### 2.- Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas en viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) desde la rasante de la acera. La parte saliente de la marquesina quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del bordillo de la acera, sin sobrepasar nunca un décimo (1/10) del ancho de la calle ni los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

En casco antiguo, la autorización de instalación de marquesinas tendrá carácter excepcional y solo cuando se encuentre adecuadamente justificada su instalación y pueda integrarse en la edificación sin alterar su configuración. Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico o vidrio y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

Con la solicitud de licencia se deberán presentar fotografías de la fachada existente y de la acera, con el fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y no sea lesiva para el arbolado público.

### 3.- Toldos.

No se admitirá ninguna clase de toldo en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada en los que no existan aceras.

Los toldos que puedan instalarse en fachadas de planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda estar situado a distancia inferior de ochenta (80) centímetros de la vertical trazada por el bordillo exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los dos (2) metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio. En casco antiguo se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

#### ARTÍCULO 5.11.04 ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Los anuncios y rótulos, luminosos o no, así como sus elementos de sujeción deberán colocarse dentro de la franja situada entre los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja. Excepto lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

- 1.- Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, salvo que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.
- 2.- En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.
- 3.- Que ni su composición, forma o colores pueda tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.
- 4.- Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.
- 5.- Por encima de la altura de techo de la planta baja de cada edificio se podrá instalar un único anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de éste, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro.
- 6.- Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.
- 7.- Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificadas.
- 8.- Por razones de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.
- 9.- Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial pero resultarán admitidos en los de uso comercial sin superar en ningún caso la altura total fijada. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto, serán

objeto de la licencia y se ajustarán a lo que señale la ordenanza municipal específica, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

#### ARTÍCULO 5.11.05 FAROLAS

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público, deberán cumplir lo señalado en el artículo 7 de la Ley 3/2005, de protección del medio ambiente nocturno de las Illes Balears y se regirán, además, por las siguientes normas:

##### 1.- Vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

##### 2.- Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

### **CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

#### ARTÍCULO 5.12.01 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 3 la Ley 8/1988, de 1 de junio, modificado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio:

a).- Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. No obstante, no se considerará a estos efectos las edificaciones afectadas por un chaflán obligatorio.

b).- Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso.

c).- Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

2.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud del apartado 1.a de este artículo, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización.

No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

3.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.b de este artículo, no podrá realizarse ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1.987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

4.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.c de este artículo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente y, a los efectos de agotar la edificabilidad remanente en la parcela, también las ampliaciones siempre que estas cumplan con el resto de parámetros urbanísticos del planeamiento.

En todo caso serán autorizables las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) exclusivamente encaminadas al cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de mejora en la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra distinta de las anteriores.

En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará a la parcela a los efectos de poder agotar los parámetros urbanísticos fijados en el planeamiento.

5.- En cualquier caso, en los establecimientos turísticos inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa, previo informe preceptivo y vinculante de la administración turística, se permitirán las obras de mejora señaladas en el artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio.

#### ARTÍCULO 5.12.02

#### EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR

##### 1.- Edificios ajustados a las NN.SS.

En los edificios existentes que se ajusten a las NN.SS. se podrán realizar las obras de reforma, ampliación y cambio de uso siempre que no se hayan agotado los parámetros y éstos estén permitidos en las ordenanzas particulares de la zona.

##### 2.- Edificios disconformes con las NN.SS.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

##### 2.1.- Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones.

En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a).- Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

b).- En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

c).- También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

##### 2.2.- Situación segunda.



Los edificios cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras señaladas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, asimismo, las siguientes:

a).- Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona.

b).- No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.3.- En los edificios existentes destinados al uso de equipamiento comunitario que superen la altura máxima permitida, sin encontrarse en el supuesto del apartado primero del artículo anterior, o incumplan las separaciones mínimas a linderos, se podrán realizar ampliaciones de forma que el conjunto de lo existente y de la ampliación no supere la edificabilidad máxima permitida, debiéndose ajustar, asimismo, la parte ampliada al resto de parámetros de la zona, si bien en el segundo caso se podrán no cumplir las separaciones mínimas a linderos, siempre que se tenga en cuenta su integración correcta en el entorno.

2.4.- En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

2.5.- En las situaciones primera y segunda se podrán realizar las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) con la finalidad exclusiva de mejorar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas o dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios e instalaciones de infraestructuras según la normativa específica (estación transformadora, armarios de contadores, CGP, telecomunicaciones, etc.) necesarias para la edificación, previa tramitación de un Estudio de detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura

2.6.- Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un Plan especial o Catálogo.

2.7.- En los edificios incluidos dentro de un Plan especial o Catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

2.8.- Los edificios, con licencia ajustada a una normativa anterior, que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga y en los que la superficie edificada exceda de la permitida en la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando una nueva licencia, siempre que el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %). Se deberá presentar la documentación técnica y las soluciones arquitectónicas demostrativas de la mencionada reducción.

Este apartado no será aplicable en suelo rústico, ni a aquellas licencias que, por transcurso del plazo fijado por el Plan territorial Insular de Eivissa y Formentera, hayan caducado.

### 3.- Edificios de alojamiento turístico en zona POOT.

3.1.- En las parcelas con ordenación aislada, situadas en zona turística del Plan territorial Insular de Eivissa y Formentera y destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad que pudiese materializarse en un edificio aislado, se admitirá que éste se adose al edificio principal, aunque solo en planta sótano, baja y primer piso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a).- Los retranqueos a calle y linderos establecidos en estas normas.

b).- La ocupación máxima permitida para la parcela.

c).- Las superficies mínimas de jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc. resultantes de aplicar a la parcela la ordenación turística que le corresponda.

d).- La nueva edificación se debe destinar a ampliar los servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) y requerirá la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Eivissa.

3.2.- El cambio de uso de un edificio existente de alojamiento turístico a residencial, cuando este uso esté permitido en la zona, requerirá, además del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas normas, de acuerdo con el PTI, cumplir con las condiciones siguientes:

- Índice de intensidad de uso (número máximo de viviendas): 1/3 de las plazas turísticas del establecimiento.

- Las viviendas, incluida la superficie proporcional de las partes comunes, tendrán una superficie mínima construida de 90 m<sup>2</sup>. La superficie mínima de las viviendas de los establecimientos con autorización de baja definitiva, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, será la del artículo 5.3.01 excepto que se haya agotado el plazo otorgado para su reconversión a uso residencial.

4.- En las edificaciones existentes en los espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional por estar catalogados o declarados así por el Consell Insular, una vez que hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos de equipamiento. Se permitirá también, una vez hayan pasado al dominio público, que se realicen obras de reforma y mantenimiento en las edificaciones e instalaciones existentes en espacios libres públicos, susceptibles de adaptarse al uso público deportivo.

5.- El cambio de uso de un edificio existente en zona residencial de industrial a residencial, supondrá la posibilidad, mediante un estudio de detalle, de reordenar la manzana y, manteniendo la densidad y el número de plantas de la zona homogénea donde se ubique, incrementar hasta en un 25 % más la edificabilidad permitida en esa zona.

## **TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS**

### **CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL**

#### ARTÍCULO 6.1.01

##### TIPOS DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN AVIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Es aquella en que la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela. Comprende los siguientes tipos:

a).- Edificación en manzana cerrada, cuando por las características del tejido urbano las alineaciones oficiales que determinan las profundidades edificables configuran polígonos cerrados.

b).- Edificación en manzana abierta, cuando por las características del tejido urbano dichas alineaciones no configuran polígonos cerrados.

En ambos casos la alineación de fachada podrá resultar coincidente o retranqueada de la alineación. En éste último caso los metros de retranqueo no computarán para el cálculo de la profundidad edificable.

#### ARTÍCULO 6.1.02

##### ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA Y ABIERTA

1.- En la tipología de edificación en manzana cerrada.

El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de la manzana, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable, fijada en las normas, grafiada en planos o resultante de la aplicación de un parámetro de ocupación máxima. Ambas alineaciones son polígonos de figura parecida a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la fachada interior de la edificación correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana.

Cuando dos caras del patio de manzana forman un ángulo inferior a 60°, el espacio en planta, en forma de triángulo isósceles, formando por las mencionadas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud, se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

2.- En la tipología de edificación en manzana abierta.

El espacio edificable queda delimitado por las alineaciones interior y exterior de la parcela, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable, fijada en normas, grafiada en planos o resultante de la aplicación de un parámetro de ocupación máxima. Ambas alineaciones están conformadas por líneas paralelas a la alineación oficial. El espacio delimitado por la fachada interior de la edificación se denomina espacio libre de parcela.

3.- Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un Estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.09.

4.- En las parcelas en esquina donde existan dos calificaciones en las que se permitan alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincidirá como máximo con la profundidad edificable y tendrá, asimismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa correspondiente a la alineación interior del patio de manzana o del espacio libre de parcela.

5.- En ordenación continua, las medianeras de las edificaciones a solares con ordenación extensiva o a suelo rústico deberán tratarse como fachadas. Para ello, se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros de este linde y, mediante un estudio de detalle, compensar la ocupación y edificabilidad de la manzana.

#### ARTÍCULO 6.1.03

##### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas de cada zona. La superficie no edificable de la parcela, situada más allá de la profundidad

edificable, podrá destinarse al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas.

En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipo turismo, pudiendo en tal caso reservarse hasta un veinte por ciento (20 %) de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, casetas de máquinas, trasteros, etc.), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los cuales se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

#### ARTÍCULO 6.1.04

##### MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- En este tipo de edificación, la altura máxima en metros es la distancia vertical entre el plano de referencia y la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Para la definición del plano de referencia:

a).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

b).- Si la rasante de la calle, medida en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), el plano de referencia será el plano horizontal que contiene el punto situado a sesenta (60) centímetros por debajo de la rasante de la acera en el punto de la línea de fachada de mayor cota.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. A tal efecto, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes

de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un Estudio de detalle.

9.- La altura total se medirá desde el plano de referencia y hasta la mayor altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente será de tres metros (3) superior a la altura máxima en metros.

#### ARTÍCULO 6.1.05

#### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares siempre que se sitúen, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del plano de las fachadas a vía pública del edificio.

3.- Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobreelevarse otro tipo de elementos o instalaciones que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento de la actividad.

4.- En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos sólo se permitirá un único cuerpo de coronación por escalera comunitaria, separado un mínimo de tres (3) metros del plano de las fachadas a vial o ELP, que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud, y su altura total, medida a partir de la altura máxima, no podrá superar los tres (3) metros o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

#### ARTÍCULO 6.1.06

#### ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del plano de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla dicha definición.

2.- Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3.- Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del plano de referencia. Solo se permitirán las encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o las destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., a terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

5.- No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el

terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

#### ARTÍCULO 6.1.07

##### CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Los cerramientos interiores entre parcelas correspondientes a distintas locales o viviendas podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) en cada punto del terreno final.

#### ARTÍCULO 6.1.08

##### CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Su ordenación será, además de la establecida en el artículo 5.1.09, la siguiente:

1.- Cuando el ordenanza particular de la zona lo permita, los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada, como máximo, podrán disponer de un frente de fachada de dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada en cada planta.

2.- Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, etc. que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su voladizo no podrá exceder del máximo autorizado para los mismos.

3.- En plantas piso y sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción de cuerpos o elementos salientes más allá de la alineación de fachada formada por el límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así como los canalones de aguas pluviales y la conducción general de agua y gas.

4.- No obstante, justificadamente y previa tramitación de un Estudio de detalle, se podrán permitir:

a).- Los entrantes a partir de la rasante de la acera o del terreno, exclusivamente por debajo de este (patio inglés), cumpliendo las condiciones que estas normas establecen para los patios abiertos. Dispondrán, en su caso, de cierres, barandillas o de las protecciones de seguridad convenientes.

b).- El retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianeras al descubierto, adosando cuerpos de edificación o elementos de decoración que las integren en las fachadas del edificio.

5.- Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) de la anchura de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.

6.- Las puertas y ventanas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.

7.- Los cuerpos y elementos salientes no podrán ser cerrados.

#### ARTÍCULO 6.1.09

##### REORDENACIÓN DE MANZANAS CERRADAS

1.- Se permite mediante la tramitación de un Estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NN.SS. en tipología cerrada, en las cuales exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.

2.- Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un Estudio de detalle o modificar un Estudio de detalle vigente, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NN.SS. asignan a aquellas parcelas.

3.- En ambos casos, este Estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:

a).- Afectar a la totalidad de la manzana.

b).- Se permiten todos los tipos de ordenación.

c).- No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NN.SS. para la manzana cerrada: Altura máxima, superficie edificable y ocupación de planta baja y plantas piso.

d).- No se podrá establecer un aumento de la altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas por las NN.SS.

e).- Los usos permitidos, así como el índice de intensidad de uso residencial o turístico en cada parcela, serán los de la zona.

## CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

### ARTÍCULO 6.2.01

#### DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

Es aquella en la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

### ARTÍCULO 6.2.02

#### MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en metros en cada punto del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

2.- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior. En éstos casos, la diferencia de cotas entre el nivel superior del forjado de la parte de la planta baja situada a cota más inferior y la cara inferior del forjado de última planta situado a cota más elevada, no podrá superar en más de un cincuenta por ciento (50 %) el parámetro de altura máximo en metros definido para la zona.

3.- La altura total de las edificaciones se medirá desde la cota más baja del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente, será tres (3) metros superior a la altura máxima en metros, aplicando, en su caso, la resultante de lo señalado en el apartado 2 anterior.

### ARTÍCULO 6.2.03

#### ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de estas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

#### ARTÍCULO 6.2.04

#### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera solo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario. Su altura total, no podrá superar en más de tres (3) metros la altura máxima. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.

3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de



coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y, su altura total, no podrá superar los tres (3) metros sobre la altura máxima, o los cuatro (4) metros el espacio que contiene la maquinaria del ascensor.

4.- En los edificios destinados a alojamiento turístico se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración o dependencias auxiliares del establecimiento, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

#### ARTÍCULO 6.2.05

##### TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1.- En zona residencial.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con el agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales.

2.- En zona turística, comercial, industrial y de instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

3.- Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m<sup>2</sup> y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

4.- En edificación en tipología aislada, el arbolado existente que se vea afectado por la edificación o por los elementos constructivos (terrazas, piscina, accesos, etc.) deberá reponerse en el interior de la parcela o, cuando esto no sea posible, en un espacio libre público de la zona circundante, en la proporción de dos (2) árboles por cada uno (1) talado y, en el caso de existir zonas de bosque compactas, la edificación deberá disponerse de tal forma que la afecten lo menos posible. Con tal finalidad, de forma justificada, se podrá cambiar la ordenación prevista en las NN.SS. mediante un Estudio de detalle.

#### ARTÍCULO 6.2.06

##### SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual

proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una plataforma descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el aparcamiento de vehículos y el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas plataformas será de siete (7) metros y por debajo de estas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

**8.- En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.**

#### ARTÍCULO 6.2.07

##### SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1.- La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.

2.- En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los aleros y cornisas de hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

#### ARTÍCULO 6.2.08

##### CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal. Asimismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre dicha rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear

una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre dicha rasante.

### **CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES**

#### **ARTÍCULO 6.3.01**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)**

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

2.- Zonas: Se establece una única zona Casco Antiguo (CA) con dos subzonas:

a).- CA-1, que se corresponde con los terrenos regulados por Plan especial en el núcleo de Sant Carles cuyas determinaciones regirán en todo lo no específicamente modificado por estas NNSS; y a los terrenos del Puig de Missa en el núcleo de Santa Eulalia en los que, hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial, no se autorizarán nuevas construcciones y las actuaciones en edificios existentes, además de precisar de informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio, deberán mantener la tipología y la volumetría existentes.

b).-CA-2, correspondiente al resto de terrenos asignados a la calificación CA en el núcleo de Santa Eulalia, que son los que se regulan directamente por lo señalado en éste artículo.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales

b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretenda construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, previa formulación de Estudio de detalle que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.

c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d).- Las nuevas edificaciones deberán ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas y debiendo ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

f).- El pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.

g).- No se permitirán viviendas con fachada únicamente a espacio interior del patio de manzana que incumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situación 2, 3 y 4

c).- Talleres. Situación 2, 3 y 4

Únicamente los de manufacturas artesanales, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes y ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 2 CV. Superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Decibelios máximos: Según ordenanza municipal.

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona.

La implantación del uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas y, en los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno estudio, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo: Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

Las redes de instalaciones deberán cumplir con lo establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos

- Uso industrial (ID):

b).- Almacenes.

-Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

-Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

-Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5.- Condiciones específicas de estética y composición: Resultarán de aplicación las definidas para la zona Intensiva (I) salvo en las parcelas con fachada a la calle Sant Jaume y al Passeig de s'Alamera, en las que resultarán de aplicación las siguientes:

5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:

a).- Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que conformen torres cilíndricas o semicirculares.

b).- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima será de 3.00 m. No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos

c).- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.

d).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

e).- Se prohíben los balcones con balaustradas. Salvo en los petos de cubierta, las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

5.2.- Materiales y colores:

a).- Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocres, sepia, siena claro y almagre y se permitirán elementos decorativos como recercados, aristas, zócalos, etc. En los colores antes mencionados y en gris o azul.

b).- Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, gris o negro.

5.3.- Carpintería.

a).- Las persianas exteriores irán pintadas de color *verde, azul, gris*, blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.

- b).- El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristaleras, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.
- c).- Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.
- d).- Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).

#### 5.4.- Cubiertas.

- a).- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada con pendiente máxima del treinta por ciento (30 %) y en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.
- b).- Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.
- c).- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.
- d).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación, separándose salvo imposibilidad física un mínimo de 3 metros de las fachadas a vial y espacio libre público, y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.

#### 5.5.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a).- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.
- b).- Los accesos y escaparates tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros
- c).- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- d).- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y la altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.
- e).- Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares
- f).- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- g).- Salvo en el caso de las farmacias, la iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.
- h).- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.

5.6.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

5.7.- Las condiciones de estética y composición en el ámbito de los Planes especiales de protección, serán las definidas en los mismos y, en lo no regulado, las anteriores condiciones que, en su caso, podrán aplicarse restrictivamente.

#### ARTÍCULO 6.3.02

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA (I)

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona: Intensiva 1 (I-1).

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes, pudiendo ser definida mediante ocupación máxima de solar o por profundidad edificable. En las manzanas calificadas como VE se respetarán las condiciones de ordenación actuales o las definidas por el correspondiente instrumento de ordenación de desarrollo.

b).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

c).- Se permitirán las viviendas con fachada a espacio interior del patio de manzana siempre que dicho espacio cumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

-Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

-Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situaciones 2, 3 y 4

b).- Almacenes. Situación 2, 3 y 4

c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

-Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de condiciones generales de la zona

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares  
d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados  
d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

#### 4.3.- Usos prohibidos:

- Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

#### 5.- Condiciones específicas de estética y composición:

##### 5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:

a).- La composición de los huecos de fachada se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.

b).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.



c).- Cuando deban quedar medianeras ciegas, aunque no sean propias, deberán tratarse de tal forma que queden arquitectónicamente integradas en el edificio al efecto de minimizar su visión desde el espacio público.

d).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

5.2.- Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen, deberán ejecutarse con los mismos acabados que los muros originales de manera que el tratamiento exterior de cada fachada sea homogéneo.

5.3.- Cubiertas.

a).- Se resolverán con cubierta plana o inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas, serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio y sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas o voladizos adosados a la edificación.

b).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio se separarán una distancia mínima de tres (3) metros de las fachadas y deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

5.4.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a éstos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

#### ARTÍCULO 6.3.03

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establecen dos tipos de zonas:

a).- Extensiva plurifamiliar E-P, con las subzonas E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 y E-P6

b).- Extensiva unifamiliar E-U, con las subzonas: E-U1, E-U2, E-U3, E-U4, E-U5, E-U6 y E-U7.

3.- Condiciones específicas de edificación:

a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

4.1.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R), (RT):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.1.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situación 2 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2 y 4
- c).- Talleres. Situación 2 y 4

Únicamente se admitirán los usos industriales ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

-Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4  
Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.
- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en el núcleo de Santa Gertrudis y en la modalidad de hotel de ciudad.
- d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:
  - d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares
  - d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados
  - d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
  - b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
  - c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
  - d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
  - e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
  - f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
  - g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:
    - g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
  - h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4
  - l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- Comunicaciones e infraestructuras (CI):
- a).- Red viaria. Situación 5
  - c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4
  - e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
  - f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:  
Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

#### 4.1.3.- Usos prohibidos

- Uso de servicios (S):

- d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:
    - d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.
- Uso de equipamientos (EQ):

- g).- Recreativo:
  - g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

4.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

4.2.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R), (RT):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1 y 4

4.2.2.- Usos permitidos:

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.2.3.- Usos prohibidos:

-Uso residencial (R):

b).- Vivienda unifamiliar adosada.

c).- Residencial plurifamiliar.

d).- Residencial comunitario.

-Uso industrial (ID):

a).- Industrial.

b).- Almacenes.

c).- Talleres.

-Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico.

d).- Establecimientos públicos.  
-Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad.

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

-Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de las fachadas:

a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal y deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

b).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

5.2 Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas.

a).- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.

b).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establece una única zona Extensiva turística E-T con cuatro subzonas: E-T1, E-T2, E-T3 y E-T4).

3.- Condiciones específicas de edificación:

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.05.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos

5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 1, 3 y 4

#### 4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (RT): Exclusivamente para personal empleado o de dirección así como para los propietarios acogidos a las modalidades de propiedad turística definidas por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.

- Uso industrial (ID): Únicamente:

b).- Almacenes. Vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.

- Uso de servicios (S): Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ): Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:

a).- Socio-cultural. Situaciones 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

- Espacios libres (EL): Situación 5

#### 4.3 Usos prohibidos:

Uso residencial (RT):

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

#### Uso industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Talleres.

#### Uso de equipamientos (EQ)

- e).- Administrativo e institucional.
- g).- Recreativo:
- g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad
- h).- Seguridad.
- i).- Abastecimiento
- j).- Religioso
- k).- Cementerio
- l).- Municipal diverso
- Comunicaciones e infraestructuras (CI)
- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

#### 5 Condiciones específicas de estética y composición:

#### 5 Condiciones específicas de estética y composición:

##### 5.1 Composición de las fachadas:

- a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.
- b).- Se prohíben los balcones con balaustradas.

##### 5.2 Materiales y colores:

- a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o con aplacados mates que se integren en el entorno, o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando el color blanco o, justificadamente, colores dentro de los tonos dominantes en la zona.
- b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

##### 5.3 Cubiertas.

- a).- Se resolverán con cubierta plana o, justificadamente, inclinada para conseguir una mejor integración en el entorno. Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe color ocre, sin colorear, excepto en color blanco, ni vitrificar y con una pendiente máxima del treinta por ciento (30 %). La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio.
- b).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.
- c).- Se prohíben los depósitos de fibrocemento visibles desde la calle.

#### ARTÍCULO 6.3.05

#### ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

##### 1.- Condiciones generales.

##### 1.1.- El cómputo del número de plazas se efectuará del modo siguiente:

- a).- Alojamientos turísticos de apartamentos: 2 plazas por estudio proyectado, 3 plazas por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.
- b).- Establecimientos hoteleros y similares: Habitaciones dobles: 2 plazas. Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total). Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.

c).- En el caso de los hoteles rurales, agroturismos, turismo de interior y vivienda turística de vacaciones, de acuerdo con lo que prevé la normativa de habitabilidad.

## 2. Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación:

### 2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

- Hoteles: 4 estrellas
- Apartamentos turísticos: 3 llaves.

2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso que resulte de la normativa sobre intercambio y reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo en que debe resultar inscribible la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

### 2.4.- Parámetros generales de la edificación:

- a).- Ocupación máxima del solar (%): 40
- b).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m<sup>2</sup>/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- c).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m<sup>2</sup>/plaza); 6.
- d).- Condiciones de las piscinas:
  - Superficie mínima de espejo de agua (m<sup>2</sup>/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
  - Volumen mínimo (m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua): 1,2.
  - Se deberá cumplir, además, con el establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.
- e).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m<sup>2</sup>/plaza): 2,8.
- f).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3 Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2 de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

- a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde esta modalidad del uso de alojamiento turístico esté expresamente admitida, así como por las calificaciones T de los núcleos de Santa Eulària des Riu y Siesta, debiendo los establecimientos emplazados en éstas últimas mantener en todo caso su actual ratio turística.
- b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.
- c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

## 4.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que la normativa turística establece con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

5.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS. e inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Ibiza.

### 5.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes, o separados mediante vial o espacio libre público, a los que las NN.SS asignen el uso de alojamiento turístico, cuyo uso previsto no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar a aquellos con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para ello la previa inscripción en el

Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que esta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente y que se respete el principio de uso exclusivo.

#### 5.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se efectuará procurando una racional disposición de los espacios libres.

#### 5.3.- Condiciones de uso:

- a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas, edificios de alojamiento y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.
- b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.
- c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos serán los propios de estas calificaciones.

#### 5.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

- a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m<sup>2</sup> solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.
- b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

6.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m<sup>2</sup> por plaza prevista.

7.- En los casos de reconversión a uso residencial de los establecimientos situados en las parcelas calificadas como T ubicadas en las zonas de Casco Antiguo (CA) e Intensiva (I-1), resultarán de aplicación las ordenanzas correspondientes a la manzana en que se ubican.

8.- Los establecimientos de alojamiento situados en zona turística mantendrán la edificabilidad legalmente existente hasta la aprobación del plan especial que ordene la zona.

9.- Los hoteles de ciudad se ajustarán a las condiciones de calidad turística relativas a los establecimientos de alojamiento de 4 estrellas.

### ARTÍCULO 6.3.06

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL C

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establecen una única zona Comercial C con dos subzonas: C-1 y C-2.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- En las zonas así calificadas podrán formularse proyectos que ocupen diversas parcelas diferentes, respetando las condiciones de edificación correspondientes a su conjunto, pero sin



tener que respetar la separación a los linderos de las parcelas integradas en la actuación y con las siguientes condiciones:

- Los edificios serán de tipología aislada respecto de los linderos de las parcelas no afectadas por la actuación.
  - El complejo comercial se deberá desarrollar en un único proyecto arquitectónico y respetar la unidad formal del edificio.
  - Las condiciones de uso de las zonas libres de edificación deberán figurar en el proyecto autorizado, en la declaración de obra nueva y división horizontal, en los contratos de arrendamientos y en el Registro de la Propiedad.
  - Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad resultante de la aplicación de la legislación urbanística vigente para la edificabilidad materializada y usos vinculados.
- 4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

#### 4.1.- Uso característico:

Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

#### 4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R), (RT): Situaciones 1, 3 y 4.

- a).- Vivienda unifamiliar. En la subzona C-1 únicamente anexa y vinculada al uso característico.
- c).- Residencial plurifamiliar. Únicamente en la subzona C-2

- Uso de servicios (S):

- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

- d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares
- d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.
- d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc., únicamente en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos
- d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

g1. Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R) (RT):

b).- Vivienda unifamiliar adosada

d).- Residencial comunitario

- Uso industrial (ID):

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

b).- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

a).- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.

b).- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.

c).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

ARTÍCULO 6.3.07

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Tipología de edificación:

a).- En ID-1: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

b).- En ID-2: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona Industrial (ID) con dos subzonas: ID-1 de tipología aislada e ID-2 de tipología continua.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.

b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3 y 4, con las siguientes determinaciones específicas:

a).- Distancia mínima entre edificios destinados a éste uso:

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

b).- Distancia mínima entre edificios destinados a éste uso y los destinados a usos residenciales:

Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m.

Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.

Nivel de riesgo intrínseco de la industria abajo: 5 m.

c).- De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16/2006).

4.2.- Usos permitidos:

Uso residencial (R). Únicamente:

a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación: 1, 3 y 4

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situación: 1, 2, 3 y 4

b).- Administrativo privado. Situación: 1, 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos: Únicamente el uso pomenorizado:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares. Situación: 1, 2, 3 y 4

Todos ellos sólo se admitirán como usos vinculados y complementarios del uso característico y su superficie conjunta no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Lo anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

- Uso de equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

h).- Seguridad. Situaciones 1, 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Uso de Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1, 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:

- Uso de Espacios libres (EL): Situación 5

#### 4.3.- Usos prohibidos:

Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico

d).- Establecimientos públicos

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

#### 5 Condiciones específicas de estética y composición:

##### 5.1 Composición de fachadas:

a).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

b).- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

#### 5.2 Materiales y colores:

a).- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.

b).- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

#### 5.3 Cubiertas:

a).- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.

b).- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.

c).- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

### ARTÍCULO 6.3.08

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

1.- Tipología de edificación: Las de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas previa formulación de Estudio de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

2.- Zonas: Se establece una única zona Equipamiento EQ, con las siguientes subzonas: Socio-cultural (EQ-SC), Docente (EQ-D), Asistencial (EQ-A), Sanitario (EQ-S), Administrativo e institucional (EQ-AI), Deportivo (EQ-E), Recreativo (EQ-R), Seguridad (EQ-SG), Abastecimiento (EQ-AB), Religioso (EQ-RL), Cementerio (EQ-C) y Municipal diverso (EQ-MD)

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de titularidad pública y a los que sean titularidad de ONGD calificadas, que desarrollen su actividad en el ámbito del municipio y preferentemente en las áreas de Servicios Sociales y de Igualdad, serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio.

b).- Las condiciones y parámetros de edificación aplicables a los equipamientos de dominio privado ubicados en zona de tipología continua serán los de la zona en que se ubiquen. Los aplicables a los ubicados en zona de tipología aislada, los específicamente definidos y, en ausencia de éstos, los definidos en el Anexo I.

c).- Cuando se prevean edificaciones no ajustadas a las características de los tejidos urbanos del entorno, previa su autorización deberá formularse Estudio de detalle justificativo de la solución adoptada.

d).- La ocupación en parcelas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

e).- Las edificaciones en zona calificada como equipamiento deportivo EQ-E incluirán los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, equipamiento sanitario, club con bar anexo y almacenes.

g).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03, teniendo los usos pormenorizados de equipamiento definidos para cada una de las subzonas carácter vinculante para los equipamientos de titularidad privada e indicativo para los de titularidad pública, que admitirán indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento, con excepción de los permitidos únicamente en subzona con calificación específica:

#### 4.1.- Uso característico:

- Uso de equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional (EQ-AI). Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo (EQ-R):

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos. Situaciones 2, 3 y 4

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares. Situaciones 2, 3 y 4

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad. Únicamente en subzona exclusivamente asignada a esta calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

h).- Seguridad (EQ-SG). Situaciones 2, 3 y 4

i).- Abastecimiento (EQ-AB). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

j).- Religioso (EQ-RL). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

k).- Cementerio (EQ-C). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4

l).- Municipal diverso (EQ-MD). Situaciones 1, 2, 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R). Únicamente el uso pormenorizado:

a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1, 3 y 4.

- Uso industrial (ID):

b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico

- Uso de servicios (S). Situación 1, 3 y 4:

a).- Comercial.

b).- Administrativo privado

d).- Establecimientos públicos:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., únicamente en la subzona EQ-R.

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc., únicamente en la subzona EQ-R.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc., únicamente en la subzona EQ-R.

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

a).- Red viaria

c).- Instalaciones y servicios

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones

f).- Aparcamiento de vehículos

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R), (RT):
  - b).- Vivienda unifamiliar adosada.
  - c).- Residencial plurifamiliar.
  - d).- Residencial comunitario.

- Uso industrial (ID):
  - a).- Industrial.
  - c).- Talleres.

- Uso de servicios (S):
  - c).- Alojamiento Turístico.

- d).- Establecimientos públicos.
- d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., salvo en la subzona EQ-R.
- d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc., salvo en la subzona EQ-R.
- d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc., salvo en la subzona EQ-R.
- Comunicaciones e infraestructuras (CI)
  - b).- Portuario
  - d).- Transportes

- g).- Estación de servicios

#### ARTÍCULO 6.3.09

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (CI)

1.- Tipología de edificación: Aislada. Cuando se emplacen en zonas de edificación continua deberá optarse por ésta o, previa formulación de Estudio de detalle justificativo de la adecuada implantación del edificio en el entorno, por la de volumetría específica.

2.- Zonas: Se establece una única zona Comunicaciones e Infraestructura (CI) con las siguientes subzonas: Red viaria (V), Portuario (P), Instalaciones y servicios (IS), Transportes (T), Comunicaciones y telecomunicaciones (CT), Aparcamiento de vehículos (AP) y Estación de servicios (ES).

3 Condiciones específicas de la edificación:

- a).- En las subzonas Instalaciones y servicios (IS) y Estación de servicios (ES), los parámetros definidos podrán superarse siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente.
- b).- En el resto de subzonas, las condiciones y parámetros de edificación aplicables serán los necesarios en función de las características y necesidades del uso a que se destine el edificio o instalación y procurando la mayor integración en su entorno.
- b).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de instalaciones y servicios (IS) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.2.01
- c).- Los edificios e instalaciones que se construyan en la subzona Portuaria (P) deberán ajustarse a la normativa sectorial aplicable
- d).- La subzona de Red viaria (V) no admitirá ningún tipo de edificabilidad.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Comunicaciones e infraestructuras. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Los usos Portuario, de Transportes y de Estación de servicios únicamente serán admisibles en zona de calificación específica.

#### 4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R) (RT).

a).- Vivienda unifamiliar. Una única vivienda por complejo y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones. Situaciones 1, 3 y 4

- Uso industrial (ID): Exclusivamente en la subzona (P). Situaciones 2, 3 y 4

b).- Almacenes.

c).- Talleres

- Uso de servicios (S).

a).- Comercial. Exclusivamente en las subzonas (P) y (ES) y, en éste último caso, únicamente como uso anexo al característico. Situaciones 2, 3 y 4

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Exclusivamente en la subzona (P) y restringidos a los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ): Exclusivamente en la subzona (P). Situaciones 1, 2, 3 y 4

a).- Socio-cultural (EQ-SC).

b).- Docente (EQ-D).

c).- Asistencial

d).- Sanitario (EQ-S).

e).- Administrativo e institucional (EQ-AI).

f).- Deportivo (EQ-E).

g).- Recreativo

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

h).- Seguridad (EQ-SG).

- Espacios libres (EL). Situación 5

#### 4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

- Uso industrial (ID): En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. En todas las subzonas salvo en las subzonas (P) y (ES)

c).- Alojamiento Turístico

d).- Establecimientos públicos. En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

- Uso de equipamientos (EQ): En todas las subzonas salvo en la subzona (P)

#### ARTÍCULO 6.3.10

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)



## 1.- Espacios libres públicos (EL-P):

### 1.1.- Condiciones de edificabilidad:

Las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- a).- Coeficiente de edificabilidad neto 0.033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b).- Altura máxima y total: 3 m y 4 m respectivamente.
- c).- Número máximo de plantas: PB
- d).- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- e).- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en los cascos.

### 1.2 Condiciones de uso:

- a).- Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes y los relacionados con la protección y aislamiento de vías y edificaciones.
- b).- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde
- c).- En su subsuelo podrán emplazarse centros e instalaciones de infraestructuras y servicios y construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. En éstos casos podrá constituirse complejo inmobiliario en los términos que señala el artículo 26 del TRLS 2015. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie, así como la implantación de infraestructuras y servicios públicos de forma compatible con el desarrollo de los usos a que el apartado a) anterior se refiere.
- d).- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.g2) del artículo 5.2.02.

## 2.- Espacios libres privados (EL-PR):

### 2.1.- Condiciones de edificabilidad:

- a).- Los expresamente calificados como tales serán inedificables. Los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación de suelo de cada ordenanza de edificación únicamente serán edificables cuando no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela.
- b).- No obstante, ambos tipos serán susceptibles de admitir el uso de piscinas, solariums y elementos auxiliares y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, también el uso deportivo privado con las condiciones siguientes:
  - b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup>
    - Ocupación máxima (%): 15
    - Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
    - Altura máxima (m): 4
    - Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
    - Número máximo de plantas: B
    - Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
    - Separación mínima entre edificios (m): 6
  - b.2).- Superficies mayores de 1.000 m<sup>2</sup>
    - Ocupación máxima (%): 25
    - Coeficiente de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
    - Altura máxima (m): 4
    - Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B
  - Separación mínima a viales, ELP y deslindes (m): 5
  - Separación mínima entre edificios (m): 6
- b.3).- Tratamiento del suelo: Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento deberá figurar como anexo al proyecto de obras, y las instalaciones deportivas descubiertas así como, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

## 2.2.- Condiciones de uso:

- a).- Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, aparcamientos, lavabos, vestidores, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares.
- b).- Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurante y tienda de efectos deportivos, respetando en todo caso el principio de uso exclusivo.

## 2.3.- Condiciones específicas:

- a).- Cuando los espacios libres privados constituyan el acceso a que se refiere el apartado 2 del artículo 2.3.04 no se permitirá el vallado de sus límites a vial ni tampoco de sus límites con el resto de parcelas que por él tengan acceso, en los tramos en que se efectúe dicho acceso.

# TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

## CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

### ARTÍCULO 7.1.01

#### FORMACIÓN Y CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

##### 1.- Formación.

El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los Planes especiales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento de planeamiento urbanístico. En tal caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los Planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios de las NN.SS.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de Planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que lo deberán abonar en metálico.

##### 2.- Contenido.

Los Planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 76 y siguientes, así como en el resto de la legislación urbanística vigente.

### ARTÍCULO 7.1.02

#### PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

##### 1.- Planes especiales de protección de los conjuntos histórico artísticos.

##### 1.1.- Objeto.

Es el desarrollo en detalle del planeamiento de las zonas declaradas conjunto histórico artístico de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley del patrimonio histórico español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears.

## 1.2.- Àmbito.

Las zonas declaradas conjunto hist3rico-artístico del Puig de Missa, Sant Carles de Peralta, Jesú s y Santa Gertrudis de Fruitera.

## 1.3.- Determinaciones del Plan especial de protecci3n.

- a).- Establecerá el orden prioritario de instalaci3n de los usos pú blicos en los edificios y espacios aptos.
- b).- Contemplará, en su caso, un á rea de rehabilitaci3n integrada que permita la recuperaci3n del uso residencial y de las actividades econ3micas convenientes.
- c).- Deberá contener los criterios relativos a la conservaci3n de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas.
- d).- Realizará la catalogaci3n, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del suelo y sus Reglamentos de desarrollo, de los elementos unitarios que conforman el conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores u otras estructuras significativas, así como de los componentes materiales que lo acompa ñan, definiendo los tipos de intervenci3n posible. Los elementos singulares tendrán una protecci3n integral y para el resto se fijará, en cada caso, un nivel de protecci3n conveniente.
- e).- Tan sólo se incluirán las remodelaciones urbanas imprescindibles para una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o para evitar los usos degradantes para el propio conjunto.
- f).- Se deberá mantener la estructura urbana y arquitect3nica ambiental y sus característ icas generales, así como se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles que solamente podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservaci3n general del cará cter del conjunto y, en todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

## 1.4.- Medidas cautelares.

- a).- Si se incoase el expediente de ruina de algú n inmueble afectado por una declaraci3n de bien de interé s cultural (BIC), la Administraci3n insular competente en patrimonio hist3rico-artístico está legitimada para intervenir como parte interesada por lo que se le notificará la apertura y las resoluciones que se adopten.
- b).- En ningú n caso podrá procederse a la demolici3n de un inmueble, sin la previa firmeza de la declaraci3n de ruina y autorizaci3n de la Administraci3n competente.
- c).- Si existiese urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiese incoado el expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar los da ños a las personas. Las obras que fueran necesarias realizar por razones de fuerza mayor no darán ocasi3n a actas de demolici3n que no sean las estrictamente necesarias para la conservaci3n del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorizaci3n prevista en la legislaci3n de patrimonio, habiéndose de preveer, en su caso, la reposici3n de los elementos retirados.
- d).- Hasta la aprobaci3n definitiva del Plan especial de protecci3n del Puig de Missa PE-01SE la totalidad de actuaciones proyectadas requerirán autorizaci3n previa de la Comisi3n Insular de Ordenaci3n del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Hist3rico Artístico (CIOTUPHA) y deberán mantener la tipologí a y la volumetrí a existentes.

## 1.5.- Planes especiales de protecci3n en vigor.

En los ámbitos de los conjuntos de Jesús, Santa Gertrudis de Fruitera y Sant Carles de Peralta, que cuentan con Plan especial de protección en vigor, en todo lo no modificado directamente por las NN.SS. continuarán rigiendo las determinaciones de dichos Planes.

## 2.- Plan especial de protección de Can Pep Simó.

Es el constituido por el ámbito definido por el entorno y las edificaciones relacionadas en el apartado 7 del anexo de la memoria relativo al cumplimiento de la Ley de patrimonio. Su objeto es la catalogación de cada una de las edificaciones, de las obras y actuaciones admitidas y el desarrollo en detalle de las medidas en relación con los accesos, alumbrado, ausencia de cerramientos, etc. y de protección de su entorno.

Hasta que no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial o el Catálogo la totalidad de actuaciones proyectadas requerirán autorización previa de la CIOTUPHA.

## 3.- Planes especiales de los Bienes de interés cultural de las Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y Acueducto de s'Argamassa.

3.1.- Tienen por objeto la ordenación de dichos elementos, declarados bien de interés cultural, con la tipología de yacimiento arqueológico. Su ámbito será el definido en las correspondientes declaraciones y su finalidad la adecuación de los elementos y sus entornos a las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, en relación con tales tipologías de elementos. Dicha ordenación deberá respetar las determinaciones que, respecto de los elementos de dicho BIC en él incluidos, se contienen en el Catálogo de protección.

3.2.- Régimen transitorio: El definido por el artículo 37 de la citada Ley 12/1998. Específicamente en las Minas de s'Argentera podrán llevarse a cabo de forma previa al Plan especial actuaciones de adecuación de las edificaciones e instalaciones existentes

### ARTÍCULO 7.1.03

#### PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial la totalidad de los ámbitos de suelo urbano delimitados en los núcleos de es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 68, 69 y 78 del PTI.
- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.
- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.
- Contemplar, en su caso, operaciones de intercambio y reconversión.

3.- El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NN.SS. se definen.

### ARTÍCULO 7.1.04

#### PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior:

a).- Los terrenos del barrio de Can Cirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.

b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE y los del entorno del Puig de Missa incluidos en el ámbito del PE-03SE.

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- Definir la ordenación de los terrenos incluidos, con el mismo nivel de pormenorización que el resto del suelo urbano.
- Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 68 y 69 del PTI.
- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.
- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

3.- El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

a).- Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NN.SS. se definen, no pudiendo autorizarse en los respectivos ámbitos nuevas parcelaciones o nuevas actuaciones de dotación de servicios.

b).- En los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

- a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m<sup>2</sup>
- b. 30 m<sup>2</sup>

#### ARTÍCULO 7.1.05

#### PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- Ámbito:

La totalidad de edificios e instalaciones existentes y destinadas a los usos de comercio, talleres y servicios que el Plan especial ubique e identifique en el Catálogo de actividades existentes en suelo rústico.

2.- Objeto:

a).- Regular la incorporación a la ordenación, en su actual emplazamiento y sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican, de las que se considere que, por sus características, resultan conformes con los objetivos del Plan, siempre que tengan una antigüedad superior a 10 años y hayan prescrito los plazos que fija el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística.

b).- Determinar su relocalización en otro emplazamiento para las que no se ajusten a lo anterior.

3.- Las determinaciones del Plan, además de las que consideren oportunas a sus fines, deberá como mínimo incluir para todas aquellas actividades a las que se refiere el apartado 2.a) anterior:

- a).- Las medidas de restauración paisajística necesarias para la aplicación, en la medida de lo posible, de los criterios de integración paisajística que las NN.SS. establecen.
- b).- Las medidas correctoras que resulten necesarias en aplicación de la normativa reguladora de las actividades.
- c).- Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable.
- d).- Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe del órgano competente del Consell Insular d'Eivissa en relación con su impacto territorial.

4.- Régimen transitorio:

Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el Plan especial, en las actividades:

- a).- No podrá autorizarse ninguna ampliación ni cambio de uso.
- b).- Cualquier autorización precisará la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

ARTÍCULO 7.1.06

PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- Ámbito:

La totalidad de edificios e instalaciones existentes destinadas al uso de alojamiento turístico y distintos de los regulados por el Decreto 60/2009 de 25 de septiembre, por el cual se establece la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, y también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, y de las viviendas turísticas vacacionales, que cuentan con autorización turística previa o de apertura, ubicados e identificados en el Catálogo de actividades existentes en suelo rústico que el Plan especial defina.

2.- Objeto:

Regular su incorporación a la ordenación, sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican y con arreglo a los siguientes criterios:

- a).- La ordenación que se establezca perseguirá el mantenimiento de las condiciones específicas y diferenciadoras del establecimiento de alojamiento de que se trate.
- b).- La parcela existente vinculada al uso turístico según la autorización turística, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.
- c).- La regulación mantendrá, con carácter general, la volumetría y características actuales de las edificaciones vinculadas a tal uso.
- d).- No obstante lo anterior, podrán contemplarse ampliaciones en los casos de actuaciones tendentes al incremento de la categoría o de la calidad de la oferta de alojamiento, que deberán en todo caso regularse de forma acorde con el emplazamiento en que se sitúen y con las características actuales del establecimiento de que se trate.
- e).- Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable.

f).- Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe del órgano competente del Consell Insular d'Eivissa en relación con su impacto territorial.

3.- Régimen transitorio:

Hasta tanto el plan especial no lo regule, antes de cualquier autorización será precisa la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

#### ARTÍCULO 7.1.07

##### PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

1.- Ámbito:

La totalidad de asentamientos del término municipal destinados a tal uso.

2.- Objeto:

a).- Evaluar las necesidades de suelo industrial del término, proponiendo la ubicación de los terrenos susceptibles de satisfacerlas.

b).- Definir la ordenación pormenorizada de los núcleos existentes y sus posibles ampliaciones teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas, 33, 67, 68 y 69 del PTI

c).- Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.

d).- Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

#### ARTÍCULO 7.1.08

##### PLAN ESPECIAL DE ACCESOS Y PEATONALIZACIÓN DE JESÚS

Tiene por objeto la ordenación del espacio viario del núcleo, adaptándolo a las determinaciones que resulten de la propuesta definitiva de viario para el triángulo de Jesús

#### ARTÍCULO 7.1.09

##### PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DEL RIU DE SANTA EULÀRIA

Tiene por objeto la ordenación del entorno del Riu de Santa Eulària, fomentando la conservación, protección y recuperación de sus valores paisajísticos y previendo los posibles usos públicos del mismo. El plan deberá contemplar el adecuado tratamiento del Puente Viejo de Santa Eulària, declarado bien de interés cultural, en la tipología de monumento

#### ARTÍCULO 7.1.10

##### PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL SANEAMIENTO Y DRENAJE

1.- Ámbito:

La totalidad del término municipal.

2.- Objeto:

2.1.- Definir un programa de actuaciones encaminado a:

a).- Hacer efectiva la conexión a la red de alcantarillado de la totalidad de las aguas residuales generadas en el suelo urbano.

b).- La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones substitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.

2.2.- Analizar las necesidades de ampliación de las EDAR del término municipal con calificación, en su caso, de los terrenos que resulten necesarios como sistema general de equipamiento de saneamiento y depuración, contemplando las figuras de protección ambiental y territorial encaminadas a garantizar la viabilidad de las actuaciones futuras.

## **CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DOTACIÓN DE SERVICIOS**

### **ARTÍCULO 7.2.01**

#### **CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano. Ello no obstante, con carácter general, deberán mantenerse las características actuales del viario y del alumbrado público así como la ausencia de cercados de separación entre parcelas en las zonas en que tales características tienen carácter homogéneo: Can Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears o lo que reglamentariamente se disponga. Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores).

Cuando la sección del vial sea de 6 metros o inferior, se configurará una plataforma única con aceras y calzada al mismo nivel, el pavimento se ejecutará con adoquín de hormigón o piedra natural, dispuesto sobre una solera de hormigón ligeramente armada que proporcione un apoyo competente. Tanto el espesor de la solera de apoyo como el del adoquín, tendrán que ser suficientes en función del tráfico previsto en el vial. La instalación del adoquín se realizará conforme a las prescripciones del fabricante. Se seleccionarán adoquines de diferentes tamaños, así como piezas especiales tipo bordillo, de manera que las aceras y calzada tengan tramas diferentes. La necesidad de plataforma única, así como los materiales a emplear, estarán en cualquier caso sujetos a lo que finalmente determinen, de forma razonada, los SSTT municipales.

2.- Deberá definirse la situación de los alcorques y señalarse el arbolado y jardinería previstos. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego y hidrantes contra incendios.

a).- Dotaciones medias mínimas.

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS-4 y documento básico SI.

- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.

- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b).- Red de distribución.



- Será equipada con bocas de riego y hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- El diámetro mínimo de las tuberías no será en ningún caso inferior a 80 mm
- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 metros de la columna de agua (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 abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

#### 4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

- a).- La red será del tipo separativo y, cuando exista Plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el Plan especial para cada tipo de actividad.
- b).- El diámetro mínimo de las conducciones no será en ningún caso inferior a 300 mm.
- c).- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- d).- En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m<sup>3</sup> de capacidad mínima.
- e).- Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.
- f).- La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.
- g).- Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

#### 5.- Alumbrado público.

- a).- La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano, a lo que determinen los SS.TT. municipales en función del modelo predominante en la zona y a la normativa vigente, en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- b).- En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- c).- Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de acuerdo con lo que establece el PTI y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:
  - Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
  - No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.

- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.

- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.

- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.

- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.

- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En AANP, ANEI y ARIP: 0 %, en el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %, en el suelo urbano y urbanizable situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 % y en el suelo urbano y urbanizable dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no está sujeta al cumplimiento de dichas limitaciones. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

#### 6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras (ET).

##### a).- Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

##### b).- Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.

- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos.

- El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.

- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales hasta un mínimo de tres (3) metros siempre que se justifique su integración en el entorno.

- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respecto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

#### 7.- Infraestructuras de telecomunicaciones.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.

#### 8.- Espacios libres públicos.

a).- El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las NN.SS., Planes especiales que las desarrollan o, en caso de no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.

b).- Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c).- Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, y papeleras, etc.).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9.- Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

## **TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTÍCULO 8.1.01**

##### **ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES**

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, debiéndose cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación del territorio y en el PTI.

1.- Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de dichos elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de éstos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2.- La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de soporte de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se deben desarrollar en el medio rural.

3.- Publicidad.

Queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca dónde se desarrolle la actividad anunciada, que serán objeto de regulación reglamentaria específica, los carteles que señalen los lugares de interés público, no comerciales y las indicaciones de orden general.

4.- Protección de la vegetación.

El respeto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas deberán ser debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5.- Vertederos de basuras.

En las áreas de suelo rústico protegido quedan prohibidos los vertederos de basuras.

6.- Prohibición de determinados usos en suelo rústico.

De acuerdo con el PTI, salvo para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, en suelo rústico no se autorizarán las actuaciones relacionadas con los usos XLIII 07 y CNAE93 92.341 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas ni la ampliación de las existentes.

7.- Justificadamente y con carácter provisional se podrá autorizar el uso del suelo rústico no protegido como aparcamiento, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 5.8.06 y garantizando la reposición del terreno una vez finalizado el plazo de la autorización temporal.

8. En materia de edificación y ocupación de edificaciones vinculadas a usos distintos a la vivienda será también de aplicación el procedimiento de obtención de Permiso municipal de instalación y posterior Licencia de apertura y funcionamiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad y normativa de desarrollo en materia de actividades agrícolas.

#### ARTÍCULO 8.1.02 CALIFICACIÓN

Se distinguen dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que posean y las funciones que deben cumplir: Suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRPAANP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, así como también los espacios naturales

protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

b).- Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, no incluidas en la categoría anterior.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (SRP-ARIP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

d).- Áreas de prevención de riesgo (SRP-APR): Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

El planeamiento, de acuerdo con la disposición adicional undécima de las DOT, además, ha incorporado, de acuerdo con el PTI, las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.

e).- Áreas de protección territorial (SRP-APT): Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el PTI. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

## 2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de suelo rústico forestal (SRC-F): Son las áreas de suelo rústico común que presentan una superficie forestal o boscosa.

b).- Áreas de transición (SRC-AT): Son las áreas que han sido así delimitadas por el PTI a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable, destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

Esta categoría, de acuerdo con el PTI, se corresponde además en su totalidad con las áreas de interés agrario (AIA) que son las zonas de regadío y áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

## 3.- Unidades paisajísticas.

A las anteriores áreas de suelo rústico, de acuerdo con lo que establece el PTI, se superponen, a efectos de la definición de medidas de protección paisajística y, en su caso, de corregirlas, además de fijar condiciones y parámetros específicos por poder edificar, los ámbitos de las zonas 1 y 2, así como las unidades paisajísticas siguientes:

UP-A: Constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG y SRCAT, no incluidos en zona 2

UP-B: Constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP, SRP-ANEI y los incluidos en zona 2

UP-C: Constituida por los terrenos calificados como SRC-AANP y los incluidos en zona 1

## **CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES**

### ARTÍCULO 8.2.01

## SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

### 1.- Segregación o parcelación.

- a).- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.
- b).- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- c).- La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudiesen solicitar y la paralización inmediata de las obras.
- d).- No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima, ni incumplimiento del resto de parámetros aplicables para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.
- e).- Condiciones de la unidad mínima de cultivo.

#### e.1).- Parcelas de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- Superficie mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

#### e.2).- Parcelas de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal.
- Superficie mínima: 15.000 m<sup>2</sup>.

### 2.- Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones.

Si una finca es afectada por varias calificaciones, la verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100, aunque, en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F, en las que esta última calificación suponga un tercio (1/3) o menos de la superficie total de la parcela, resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida en la zona de SRC en que se encuentre. Además:

- La edificación, excepto justificación de que su impacto es menor en otro emplazamiento, deberá situarse en la parte de la finca sujeta a menor protección.
- La edificabilidad y la ocupación serán la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de que conste la parcela.
- El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en que se sitúe la edificación.

De acuerdo con el artículo 3.1.a de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, los terrenos calificados como APT de carreteras podrán computarse como ocupación y edificabilidad, además de para cumplir con la superficie mínima de parcela. Los parámetros a aplicar serán los del área subyacente y, en el caso de SRP-AANP u otra zona donde este uso resulte prohibido, serán los señalados para el SRP-ANEI.

### 3.- Superficie mínima de parcela resultante de una agrupación.

De acuerdo con el PTI, en SRC-F la agrupación de dos o más fincas registrales independientes y colindantes, situadas totalmente en estas categorías de suelo rústico y existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, supondrá una reducción del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de parcela mínima exigible según estas normas.

Esta reducción será incompatible con la posibilidad de obtener cualquier otra disminución de la superficie, la finca agrupada deberá constar como indivisible en el Registro de la Propiedad y no podrá ser objeto de segregación o división posterior. Cuando se trate de la agrupación de fincas totalmente situadas en SRC-SRG la parcela mínima será 14.000 m<sup>2</sup>.

4.- En la normativa correspondiente se determinan los valores mínimos de los parámetros definidos anteriormente, entendiéndose por tales los mínimos, por debajo de los cuales se considera la parcela inedificable. Sin embargo, se admitirá su edificación cuando la parcela cumpla las condiciones de superficie y ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional undécima de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, la parcela remanente incumpliese los mencionados límites.

5.- Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de acuerdo con lo que establece el PTI, concurren los siguientes requisitos:

a).- En suelo rústico SRC-SRG y SRC-AT, si a consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resultan más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-2) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido éste. En el caso de estar situada en cualquier otra categoría de suelo rústico o cuando la finca tenga varias calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las anteriores, el factor multiplicador para la segunda y sucesivas fincas será 2 elevado a (n-1).

Se encuentran excepcionadas del cumplimiento de este apartado las fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación practicadas, por una sola vez, en documento público y en virtud de:

- Actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima.
- Cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la LEN establece y siempre que el número de fincas derivadas de estas operaciones no supere el número de hijos del donante.

No obstante, las fincas adquiridas con posterioridad al 12.08.04 en virtud de título diferente de los previstos en el apartado anterior y a efectos de la construcción de nuevas viviendas, sólo podrán beneficiarse del régimen de éste cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de adquisición en documento público.

Además, sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o el remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto que se practique una única segregación con la finalidad de agrupar la finca segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible.

b).- En el caso de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la cual existan una o más viviendas, previamente a su autorización deberá acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el artículo 15 de la Ley del suelo rústico, constar inscrita en el Registro de la propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes y contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida en el proyecto de autorización, con un mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> o la necesaria para que la vivienda

cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación o división.

Si la vivienda o viviendas no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes que deberán contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables a esta fecha.

En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las cuales se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra (n) del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

#### ARTÍCULO 8.2.02

#### ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

- 1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas de telecomunicaciones y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.
- 2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:
  - a).- Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.
  - b).- Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.
  - c).- Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.
- 3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:
  - a).- Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto de otras alternativas posibles.
  - b).- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.
- 4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:
  - a).- Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.
  - b).- Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.
  - c).- Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.



d).- Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.

e).- Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.

f).- Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Illes Balears:

5.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir lo establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán trascurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquier punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos de media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras:

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas baja tensión enterradas. Su retranqueo a límite de parcela podrá reducirse hasta un mínimo de tres (3) metros, pudiéndose situar los armarios de conexión en el cerramiento de parcela.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados

previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.3.- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico y, de acuerdo con lo que establece el PTI, con las limitaciones de usos establecidas en los Capítulos V y VI de estas normas.

Las redes e instalaciones de telecomunicaciones deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears y a estos efectos:

a).- Se consideran actividades relacionadas con las infraestructuras públicas y su uso está admitido cuando están previstas en las NN.SS. o en los instrumentos de ordenación territorial o en los que se aprueben en su desarrollo, debiendo, en los demás casos, con informe previo de la Administración competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainular, ser objeto de declaración de interés general.

b).- En cualquier caso, las redes deberán ser subterráneas y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico común y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada también en suelo rústico, salvo en el caso de que la estación de que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica.

ARTÍCULO 8.2.03

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

1.- Condiciones generales.

a).- Las viviendas, las edificaciones, las instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allá establecidas.

b).- Con carácter supletorio, regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para la ordenación aislada y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar aislada en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo o en el PTI.

c).- Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

d).- Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas a pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de estaciones depuradoras y la utilización del efluente para riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan, requerirá la autorización de la DGRH. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará al Plan hidrológico de las Illes Balears.

e).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica o depuradora con desbaste de filtros o rejillas limpiables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %) y que, excepto autorización de la Direcció General de Recursos Hídrics para utilizar el agua del tercer compartimento para riego, deberán vaciarse periódicamente mediante camión con destino a la depuradora. Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas y cinco (5) metros de los límites del terreno. Además, se situarán en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable. Si se prevé la construcción de una fosa en terrenos calizos o en un punto próximo a la ubicación de pozos de extracción de agua potable deberá realizarse un estudio hidrogeológico previo que determine la posible afección del acuífero.

f).- Cuando se realicen cualesquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

g).- Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán estar admitidas. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, el impacto ambiental.

h).- Cuando la vivienda se localice en terreno forestal o contiguo a ellos, se deberá aplicar la normativa de prevención de incendios forestales señalada en el apartado 8 del artículo 4.1.07.

2.- Fincas situadas en terrenos con el uso de vivienda prohibido.

Las fincas registrales en suelo rústico, existentes con la configuración y superficie que tenían antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, de superficie igual o mayor a la mínima exigida e incluidas totalmente en calificaciones en las que el uso de vivienda resulte prohibido, con independencia de la posible aplicación del apartado 1.b del artículo 4 de la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, cuando el Ayuntamiento lo considere justificado, podrán, vinculando ambas fincas, optar por edificar una vivienda en otra parcela de suelo rústico donde este uso esté permitido aunque su superficie no llegue a la mínima exigida por el planeamiento.

Lo anterior no resultará de aplicación hasta tanto no se establezca su regulación pormenorizada.

### 3.- Medición de la altura máxima y total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en la Ley de suelo rústico, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta. La altura máxima desde el mismo punto hasta la cara inferior del último forjado.

El pavimento del forjado de la planta baja, terrazas, plataformas y piscina anejas a la edificación, de acuerdo con el PTI, no podrá en ningún punto, respecto del terreno natural, sobrepasar la altura de noventa (90) centímetros cuando el terreno sea sensiblemente plano y de un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuando no lo sea, según la definición del artículo 6.2.03.

### 4.- Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

Las edificaciones, de acuerdo con lo que establece el PTI, al ubicarse dentro la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación, y, además, cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

a).- Su emplazamiento y el de las infraestructuras de servicios y accesos, se efectuará en la parte de la parcela dónde resulte menor su impacto. A estos efectos se considerará la proximidad a edificios y caminos preexistentes y su ubicación en los límites de las zonas boscosas con el llano, así como la imposibilidad del emplazamiento en cumbres o promontorios, situarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de la cumbre. La ubicación en terrenos en pendiente se efectuará en la mitad inferior del tramo de vertiente correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.

b).- La distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno y siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota, fragmentando, en su caso, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

c).- Se prohíbe su ubicación en acantilados, coronación de cerros, peñascos o cornisas naturales y la distancia de separación a sus aristas superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

### 5.- Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

a).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la CIOTUPHA o del Govern de les Illes Balears en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.

b).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

c).- Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

d).- El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y deberá cumplir, además, con lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley y la instrucción 5 del anexo II del PTI.

6.- Establecimientos turísticos y viviendas turísticas vacacionales en suelo rústico.

a).- Se deberán realizar de acuerdo con lo que determina el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable, y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística y la normativa que lo complete, modifique o sustituya.

b).- Establecimientos de alojamiento turístico aislados existentes en suelo rústico, distintos de los regulados por el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, que cuenten con autorización turística previa o de apertura.

- Mantendrán sus condiciones específicas y generales, la volumetría y las características de las edificaciones existentes vinculadas a este uso.

- La parcela existente, vinculada según la autorización al uso turístico, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y de actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.

c).- Las parcelas donde a la entrada en vigor del PTI se ubiquen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la LGT, que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Administración turística competente y con antigüedad superior a cinco años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre que únicamente se presten servicios de oferta de restauración y salvo los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, los servicios de restauración y entretenimiento a qué se refieren los usos XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del anexo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero. Cualquier ampliación de estos establecimientos sólo será posible para incrementar la categoría o cambiar de grupo a restaurante y, si suponen ampliación del establecimiento o la modificación de la parcela vinculada, requerirán la inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimiento turísticos de Eivissa y la previa declaración de interés general.

d).- Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (camping).

e).- En los faros se admitirán, en las condiciones que determina el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, los usos relacionados con la hostelería.

6. En general y para usos distintos de la vivienda, la licencia de edificación y uso del suelo tendrá que ir ligada al Permiso municipal de instalación de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006 de 17 de octubre.

Las actividades necesarias para una explotación agraria o vinculadas directamente a la explotación están excluidas de la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento, pero no exentas de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de Explotaciones Agrarias; no aplicable a las industrias de transformación agroalimentaria, que mantienen la obligación de solicitar y obtener permiso de instalación y licencia de apertura y funcionamiento (artículo 3.3, Ley 16/2006).

#### ARTÍCULO 8.2.04

#### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.- Integración en el paisaje.

a).- Las construcciones y edificaciones se adaptarán al entorno en que se ubiquen, armonizando e integrándose mediante una arquitectura sencilla y racional, y siendo respetuosas con los valores culturales y paisajístico que este entorno contiene.

Las edificaciones, según la UP dónde se ubique, podrán tener una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano, destinada a servicios de la edificación.

b).- Se prohíben, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8.2.07, las excavaciones que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto las actuaciones que basándose en su uso agrícola, ganadero o forestal sean informadas favorablemente por el Consell Insular d'Eivissa.

A estos efectos, de acuerdo con el PTI, las excavaciones y las aportaciones de tierras se deberán minimizar. Ambos parámetros deberán tener magnitud similar y efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de bancales y taludes escalonados, acabados con los materiales y colores propios de la zona. La altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de ochenta (80) centímetros, en terrenos con pendiente inferior al diez por ciento (10 %), y de un metro y veinte centímetros (1,20) en el resto de casos. La distancia horizontal entre bancales consecutivos deberá ser superior a tres (3) metros.

c).- Limitaciones, de acuerdo con el PTI, de adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes:

- La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberán mantenerse en su estado natural y no se podrán realizar movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.

- En zonas forestales, la autorización de la edificación comportará la obligación del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la extensión de incendios forestales. En zonas agrícolas, además de evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola, comportará la obligación del mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales.

- La autorización de la edificación comportará la obligación, mediante vegetación autóctona, de un ajardinamiento adecuado del entorno próximo de la edificación, evitando la introducción de especies invasoras y respetando los ejemplares arbóreos de valor existentes. A tal efecto, cuando la vegetación existente tenga características adecuadas, se deberá mantener al menos en el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la banda perimetral de diez (10) metros a la edificación o prever su ajardinamiento.

- Cuando se estime procedente, esta autorización podrá comportar la obligación del mantenimiento, total o parcial, de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

d).- Ninguna construcción o instalación, de acuerdo con el PTI, podrá afectar elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela y se deberán mantener y reconstruir los bancales, cercados u otros elementos de piedra que, en su caso, existan. Esta obligación afectará:

- En parcelas de más de 25.000 m<sup>2</sup>, a todos los existentes en un radio de cien (100) metros de la edificación que se pretenda construir.

- En parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m<sup>2</sup>, a la totalidad de los que haya.

e).- Las infraestructuras de abastecimiento de agua y energía de las edificaciones deberán ser soterradas y el alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, disponiéndose de forma que se minimice la contaminación lumínica y ajustándose al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.

2.- Composición volumétrica y de fachadas.

a).- Las edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los que se podrán añadir volúmenes menores o secundarios. En los casos en que se admita, el volumen de la planta alta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50 %) del de la planta baja.

b).- Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante y la superficie de huecos resultará siempre muy inferior a la de los macizos.

c).- Las cubiertas serán planas, aunque se permitirán otros tipos de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios siempre que estas no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie total ocupada por la edificación principal. Se permitirán para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizantes, que no podrán quedar a la vista o sin protección.

d).- La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabada en los colores típicos de la zona dónde se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

e).- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada. Quedará prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color y se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.

f).- Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera y elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc. Se recomiendan los elementos tradicionales propios de cada zona y queda prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso, resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.

g).- Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.

3.- La nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, de uso vivienda unifamiliar, de acuerdo con lo que establece el PTI, deberá cumplir, además, con las siguientes condiciones:

a).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias constituirá, de forma inequívoca, una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b).- Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anejos destinados a servicios auxiliares o complementarios que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Distancia máxima respecto del núcleo principal (m): 25
- Número máximo de plantas: B
- Superficie máxima construida: 20 % de la superficie del núcleo principal.
- Número de dormitorios: 1 y como máximo 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.
- Conformarán con el núcleo principal una única vivienda y no podrán configurarse como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.
- Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.

## ARTÍCULO 8.2.05 PISCINAS

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

- a).- Cuando se encuentre anexa a una vivienda unifamiliar o establecimiento turístico y cumpla con la separación mínima a linderos y viales de diez (10) metros.
- b).- Las piscinas deberán estar empotradas en el terreno natural y cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 8.2.03 y artículo 8.2.07.
- c).- Con el objetivo de mejorar la efectividad de los trabajos de extinción de incendios forestales, las piscinas deberán cumplir las condiciones del apartado 2.2.a del artículo 8.5.04.

## ARTÍCULO 8.2.06 CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria o ganadera, con finalidades de mercado y que constituye en sí misma una explotación económica. Se establece la siguiente clasificación de estas construcciones: Edificaciones, instalaciones auxiliares, casetas de aperos, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales.

La solicitud de licencia de obras referidas a estas construcciones deberá ajustarse al procedimiento señalado en el artículo 4 y a las superficies máximas establecidas en el artículo 5.2, del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

Excepto exoneración de su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 y el artículo 5 del Decreto 147/2002, las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se regularán por las siguientes prescripciones:

### 1.- Edificaciones e instalaciones auxiliares.

Se entenderán como tales todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni acondicionadas para la estancia de personas son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a almacenamiento y primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

- a).- Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los dos (2) metros desde el correspondiente pavimento interior.
- b).- Todas las edificaciones de uso agrario o ganadero solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de seis (6) metros. Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.
- c).- Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o finalidad, merezcan notoriamente un tratamiento singular se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados adecuados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.

### 2.- Casetas de aperos.



Se entenderá por caseta de aperos toda edificación destinada a almacenamiento de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca donde aquella se sitúe, con total exclusión de su uso como vivienda. Las casetas de aperos se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a).- Solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50). Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.

b).- Las puertas y ventanas serán de madera y sus características se corresponderán con el uso que aloje la edificación.

3.- Invernaderos y estanques.

a).- Invernaderos.

Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, provisionales o fijas, destinadas a la protección de los cultivos y de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

b).- Estanques.

Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Los acabados se deberán ajustar a lo que se dispone en el artículo 8.2.05, aunque los muros y la solera se deberán dejar directamente revocados y sin alicatar.

4.- Construcciones rústicas y tradicionales.

a).- Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa reguladora del Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales (barracas de roter, barracas de carbonero, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, etc.).

b).- Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas, no se alteren sustancialmente sus características estéticas, tipológicas y constructivas, y el uso guarde relación con el destino agrícola o ganadero.

c).- En los molinos extractores de agua se podrán instalar nuevos tipos de palas.

#### ARTÍCULO 8.2.07

#### MOVIMIENTOS DE TIERRA

1.- Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo las actuaciones autorizadas por el Consell Insular d'Eivissa, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

2.- Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.

3.- Los movimientos de tierras deberán obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales excavados en el terreno deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación a la misma o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán tener una

dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.

#### ARTÍCULO 8.2.08 VALLADO DE FINCAS

1.- Tanto en los linderos como en el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

a).- En las zonas protegidas por la LEN según las características y condiciones señaladas en la disposición adicional 21 de las DOT.

b).- En el resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de un (1) metro y se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona hasta los dos (2) metros de altura. Justificadamente, se admitirán fábricas macizas de altura superior para contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones.
- De cerca vegetal hasta dos (2) metros de altura.
- Únicamente de rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.
- Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.

c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cerramientos vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

d).- Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos: Tres (3) metros del eje del camino.

b).- Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

#### ARTÍCULO 8.2.09 CAMINOS Y CONEXIONES

1.- Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirvan. La apertura de nuevos caminos, así como cualesquiera otras obras a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estarán sujetas a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por el Consell Insular d'Eivissa.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, ésta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de mayor interés.

No obstante, se permitirá la prolongación de caminos existentes en el MTB correspondiente al vuelo de 2.002 y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable, para dar acceso a viviendas unifamiliares y en una longitud máxima de cincuenta (50) metros en SRP-ANEI o SRP-ARIP y de cien (100) metros en el resto de casos.

Cuando para acceder a la finca se justifique la imposibilidad técnica de cumplir lo establecido en el apartado anterior, con autorización previa de la CIOTUPHA, se permitirá la prolongación en distancia superior a las señaladas.

2.- En relación con las actividades agrícolas o las declaradas de interés general, sólo se permitirá la apertura de nuevos caminos con informe favorable previo de la CIOTUPHA.

3.- Condiciones de los nuevos caminos o prolongación de los existentes.

- Deberán transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20 % en APR de erosión y en zonas protegidas por la LEN y al 40 % en el resto de casos.
- Se efectuarán de forma que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar.
- Tendrán una anchura máxima de tres (3) metros, aunque se podrán prever esporádicos ensanchamientos para permitir el cruce de vehículos. Su pendiente se definirá de forma que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un bancal tradicional de la zona y, en todo caso, se deberán forrar de piedra calcárea irregular.
- En SRC-F o en zonas protegidas por la LEN no podrán suponer deforestación no reemplazada por vegetación de idénticas características o modificar el régimen de vertidos provocando la erosión del suelo.
- No podrán tener características de vial urbano, es decir: asfaltado, bordillos, aceras, etc.
- En el caso de afectar especies vegetales catalogadas, deberá preverse su trasplante o restitución.
- En SRP-AANP sólo se autorizarán cuando se vinculen a las actuaciones contempladas en el artículo 11.b de la LEN.

#### ARTÍCULO 8.2.10 CANTERAS

- a).- Las actividades extractivas ya existentes deberán, en lo relativo a su ubicación y a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, ajustarse al Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras.
- b).- Las canteras incluidas en el anexo IV del PDS de canteras deberán tramitar su incorporación, cumpliendo lo establecido en su Disposición transitoria primera, apartado 2n, debiendo resultar excluida, en cualquier caso, cualquier actividad extractiva en suelo rústico protegido (AEP).
- c).- En la totalidad del término municipal se prohíbe la implantación de nuevas canteras, de acuerdo con lo que se establece para cada zona en que se divide el suelo rústico y a la cual se ha extendido el criterio que la LEN establece en el artículo 22.1 para las áreas de especial

protección y que se recoge en el artículo 7.2 del PDS de canteras, excepto cuando así se establezca específicamente por el PTI.

d).- De acuerdo con lo que establece el PTI:

- Para el desarrollo de la actividad se deberá definir un programa de restauración para cada fase de la explotación que prevea y compense progresivamente los efectos sobre las áreas afectadas, depositar fianza para garantizar la ejecución de las medidas correctoras previstas de acuerdo con la superficie afectada por la explotación, al coste global de la restauración y a las circunstancias específicas de la zona afectada y fijarse un periodo de garantía para asegurar la efectividad del cumplimiento del programa de restauración integrada.
- Sólo podrán utilizarse los materiales inertes para trabajos de restauración cuando se ajusten al Real decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, y su utilización deberá efectuarse de forma que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos. Se procurará el uso de minería de transferencia a fin de optimizar los procesos de recuperación y cuando sean residuos de construcción y demolición o subproductos procedentes de su tratamiento, se deberá cumplir lo que disponga el PDS correspondiente.
- Hasta que no se produzca la adaptación del planeamiento general, la inclusión de una cantera en la lista de canteras activas incorporadas al PDS requerirá, previamente a la licencia, la declaración de interés general que comporte la calificación de la parcela para el uso extractivo.
- Hasta que no se proceda a su restauración, los terrenos ocupados por canteras inactivas serán considerados de emplazamiento preferente para la implantación de actividades relacionadas con la fabricación, uso, tratamiento y transformación de materiales derivados de la actividad extractiva, y podrán, asimismo, ser destinados a la implantación de equipamientos deportivos, culturales, lúdicos, etc. para cuyas características o especialidad resulten especialmente idóneos.

e).- Las canteras, la restauración de las mismas u otras actividades permanentes que se pretendan realizar a su emplazamiento son actividades permanentes mayores y tienen que obtener el preceptivo permiso de instalación y la posterior y preceptiva licencia municipal de apertura y funcionamiento, de acuerdo con el procedimiento que establece la ley 16/2006, de 17 de octubre.

#### ARTÍCULO 8.2.11 PROTECCIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

1.- Zonas limítrofes de protección costera.

a).- Delimitación de las zonas limítrofes de protección costera.

Las zonas limítrofes de protección costera comprenden una franja, a partir de la línea de costa y paralela a la misma, constituida por terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona de una anchura mínima de mil (1.000) metros. Cuando la morfología de la costa y la clasificación del suelo lo permita, estará constituida por los terrenos que se señalan en los planos correspondientes.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

Las zonas limítrofes de protección costera deberán mantener su condición de suelo no urbanizable y estarán sometidas, además de a las limitaciones establecidas en razón de su calificación, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, y a las mismas restricciones de usos que se definen para las áreas de protección posterior.

2.- Área de protección posterior (APP)

a).- Delimitación del área de protección posterior.

En los límites posteriores de las zonas turísticas, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, se ha delimitado un área de protección posterior que comprende una franja a partir del suelo clasificado como urbano, con una anchura mínima de quinientos (500) metros, exceptuando cuando esta distancia produce un solapamiento con el área de protección posterior correspondiente a otra zona turística o cuando se producen interferencias con el suelo urbano y su área de posible desarrollo.

Los límites del área, si su régimen urbanístico lo permite, podrán ser modificados por su ubicación, en su caso, de terrenos calificados como zona de reserva y dotacional.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

- El área de protección posterior es un suelo rústico en el que no podrán autorizarse los usos que puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona.
- Para valorar la mencionada afectación el Ayuntamiento exigirá un informe previo de la Administración competente en materia turística para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad en el suelo rústico incluido en un área de protección posterior.
- Su régimen urbanístico, está sometido, además de al planeamiento general y a sus limitaciones en función de su calificación urbanística, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- En el área de protección posterior, así como en las zonas limítrofes de protección costera, todas las paredes de cerramiento de parcelas, incluido las que lindan con carreteras y caminos y las que contengan cercas dentro de una misma finca registral, deberán ser de pared seca tradicional, de acuerdo con las condiciones determinadas en el artículo 8.2.08.
- La composición de volúmenes, ordenación de huecos, cubiertas y materiales empleados en las edificaciones deberán ser de tipología tradicional.
- El Ayuntamiento, con la participación de la Administración competente en materia turística y otros organismos también competentes, podrá impulsar programas de recuperación paisajística y actuaciones singulares para reducir el impacto negativo de las actuales edificaciones e instalaciones que no se adecuen a estas normas.

#### ARTÍCULO 8.2.12

##### TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderá que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de las DOT.

A las rutas culturales y paisajísticas establecidas por el PTI y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores patrimoniales.

### **CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

#### ARTÍCULO 8.3.01

##### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

1.- Actividades del sector primario.

a).- De carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en cotos no intensivos. Incluyen las

construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación.  
Comprende:

- La caza practicada conforme a su reglamentación, nacional o autonómica.
- Recolección manual de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc., sin comprometer las tasas de renovación y excepto las especies que figuren en catálogos de protección estatales, autonómicos o en directivas europeas, resultando específicamente prohibida la posibilidad de captura o recogida de las especies citadas en el anexo IV de la Directiva Hábitats.
- Ganadería extensiva con aprovechamiento de los recursos de pastizales por el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.
- Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.
- Explotación forestal tradicional: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.
- Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.
- Repoblación forestal (bosque productor): Repoblación forestal con las especies propias de la vegetación insular más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de producción sostenible.
- Otras: Cualquier otra actividad agraria no contemplada entre las anteriores y siempre que sea en régimen extensivo.

b).- De carácter intensivo:

Estas actividades son, de acuerdo con el PTI, las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por la utilización de técnicas intensivas más agresivas con el entorno y con fines netamente productivos. El Departamento de Agricultura podrá establecer los criterios para determinar en cada caso el régimen correspondiente. Comprende:

- Huertos de autoconsumo: Instalaciones sin construcción para la actividad hortícola con finalidad de autoconsumo u ocio.
- Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria excepto invernaderos.
- Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.
- Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.
- Piscicultura: Edificaciones e instalaciones para la actividad piscícola.
- Otras: Cualquier otra actividad agraria (agrícola, ganadera o forestal) que no esté contemplada en las anteriores y siempre que sea en régimen intensivo.

c).- Complementarias:

Están consideradas así el hotel rural, el agroturismo, la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y el resto de las contempladas en el apartado B3 del anexo I de las DOT. Comprende:

- Granjas cinegéticas: Edificios e instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.
- Otras: Actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.
- En cualquier caso, las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

2.- Actividades del sector secundario.

a).- Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envase para comercialarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

b).- Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas no incluidas en el apartado anterior.

3.- Equipamientos.

a).- Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1.c. Comprende:

a.1).- Recreo concentrado: Adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia etc., con alguna edificación desmontable de pequeña entidad para el servicio de la zona.

a.2).- Actividades náuticas: Incluye no solo la práctica de estas actividades, sino también el necesario acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera. Incluye la ubicación de varaderos, escars, embarcaderos y anclajes, y actividades de temporada ligada a la playa, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral. Se excluyen de la regulación las actividades sujetas a concesión de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

a.3).- Otras: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores. Incluye el senderismo y la práctica de bicicleta de montaña en caminos rurales existentes.

b).- Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinada a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacional, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben ubicar en suelo rústico. Incluye:

- Campos de golf: Instalaciones necesarias para la práctica de este deporte.
- Camping: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.
- Circuitos deportivos para la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento. No incluye la adecuación del viario rural para la práctica del senderismo, cicloturismo y rutas a caballo, que se regirá por idénticas condiciones que el excursionismo y la contemplación.
- Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.
- Cementerios.
- Otros: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores.

4.- Otras actividades.

a).- Extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones y edificaciones necesarias para la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

b).- Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringida, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

b.1).- Pequeñas infraestructuras:

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.

b.2).- Vías de transporte:

Incluye carreteras y sus instalaciones complementarias.

b.3).- Conducciones y tendidos:

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o soterrado, juntamente con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

b.4).- Puertos y puertos deportivos:

Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenaje y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca y sus superficies anexas.

b.5).- Estacionamiento de vehículos al aire libre:

Terreno provisto de un conjunto de instalaciones y servicios destinado al estacionamiento de vehículos y vinculados a la actividad de las áreas recreativas; embarcaderos, varaderos y anclajes y actividades de temporada ligadas a playa.

b.6).- Aeropuertos y helipuertos:

Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.

b.7).- Vertederos de residuos:

- Inertes: Terrenos destinados a la acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica.
- No peligrosos: Terrenos destinados a la eliminación de residuos no peligrosos, según definiciones de la legislación específica.
- Peligrosos: Terrenos destinados a la eliminación de residuos peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

b.8).- Otras:



Cualquier otra actividad del grupo no contemplada entre las anteriores (centros de tratamiento y gestión de residuos, etc.).

c).- Vivienda unifamiliar aislada.

Todo espacio cerrado, desarrollado en edificación aislada y destinado a morada humana, que cumpla las condiciones establecidas por el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, que regula las condiciones de higiene, dimensiones y habitabilidad, y el resto de normas generales o específicas que sean de aplicación.

d).- Protección y educación ambiental.

d.1).- Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión e iniciación a la naturaleza. Suponen, en muchos casos, una cierta modificación del medio: centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc., la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura pero de superficie y volumen reducido en relación con la zona en que se ubican.

d.2).- Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica salvo pequeñas obras: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.

d.3).- Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo esta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural.

d.4).- Conservación activa: Continuidad del uso tradicional con mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengam realizando.

d.5).- Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos. Puede adoptar distintas formas: podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.; comprende también la repoblación forestal con finalidad protectora y la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración y acondicionamiento de canteras

5.- Respecto de las actividades antes definidas, de acuerdo con su grado de admisibilidad y de conformidad con lo establecido por el PTI, se definen las siguientes clases:

(1).- Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su normativa específica.

(2).- Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:

(2.a).- Definidas directamente.

(2.b).- Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.

(2-3).- Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.

(3).- Actividades prohibidas.

6. Para usos distintos de la vivienda, el permiso de instalación y la posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento, tramitados de acuerdo con la ley 16/2006, son requisitos indispensables para el ejercicio de las actividades, es decir, la licencia municipal de apertura y funcionamiento faculta para el ejercicio del uso (distinto de la vivienda).

#### ARTÍCULO 8.3.02

#### LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 a 67 del Plan hidrológico de las Illes Balears, se han señalado los pozos de suministro de agua y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la DGRH, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

1.- Zona de restricción absoluta: La comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.

2.- Zona de restricción máxima: La comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización de la DGRH: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, granjas, pozos y sondeos, excavaciones, sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, cerámicas, lavanderías, etc.).

3.- Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radiactivos.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización favorable de la DGRH: Obras de infraestructura (minas, canteras y extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).

## **CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

### **ARTÍCULO 8.4.01**

#### **EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO**

1.- En los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en el Capítulo XII del Título V de estas normas urbanísticas y, en particular, las siguientes:

a).- El incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas, de acuerdo con el artículo 8.2.01, con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en que situación se encuentra el edificio según los artículos mencionados. Es decir, los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela. En las zonas de parcelaciones ilegales no será posible la ampliación de parcelas que incumplan el mínimo exigido.

b).- En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en los edificios que se encuentran en situación primera, según el artículo 5.12.02.

c).- En las edificaciones e instalaciones existentes en la unidad paisajística UP-C (SRP-AANP y zona 1), que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, sólo se permitirán las obras siguientes:

- Reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.
- Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

d).- Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas NN.SS., que no cumplan con los retranqueos mínimos a linderos podrán, cuando esté admitido en las condiciones particulares de las zonas, ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas, así como con la separación mínima a los viales, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

e).- En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras solo se permitirán las nuevas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En dichas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán estar debidamente autorizadas. Todo eso, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

f).- En las edificaciones e instalaciones existentes, en el resto de categorías de suelo rústico, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirán las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación.

g).- En las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico vinculadas a actividades industriales o de servicios, hasta la elaboración del Catálogo a que la Norma 13 del PTI se refiere, se prohíbe el cambio de uso existente a otra actividad no permitida en esa zona por las NN.SS.

2.- Condición de vivienda existente en suelo rústico.

No tendrán la consideración de vivienda existentes aquellas edificaciones para cuya reforma sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de edificaciones catalogadas por el planeamiento vigente.

Para que una construcción existente tenga la consideración de vivienda, de acuerdo con lo señalado en el Plan territorial Insular d'Eivissa y Formentera y según lo establecido en la Instrucción técnica de aclaración del sentido de diversos aspectos de normas del PTI, aprobada el 15 de noviembre de 2.009, ésta deberá cumplir alguno de los requisitos siguientes:

a).- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal y como se conoce en Eivissa, así como una superficie construida y la suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b).- Que se hubiera construido al amparo de autorización referida a este

uso y a la totalidad de la edificación existente.

c).- Que se recoja en el vuelo del año 2.002 y tenga cédula de habitabilidad referida a este uso.

### 3.- Ampliaciones de viviendas existentes.

a).- Las ampliaciones de viviendas existentes, en las categorías en que el uso de vivienda unifamiliar no resulte prohibido, que hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo rústico se ajustarán a lo regulado en su Disposición transitoria segunda y a una de las siguientes condiciones:

- A los parámetros previstos para nuevos usos de vivienda según la categoría de suelo rústico.

- No superar la total edificación resultante un máximo de 420 m<sup>2</sup> o el 8 % de la superficie de la parcela y, en ningún caso, los siguientes parámetros de edificabilidad: Los señalados por el planeamiento vigente en la fecha de construcción de la vivienda original o, en ausencia de planeamiento en dicha fecha, o cuando no resulte posible determinarla, 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b).- La ampliación se deberá integrar en la vivienda existente cumpliendo con las condiciones generales sobre integración paisajística de la edificación.

c).- En las viviendas que resulten catalogadas dentro de las zonas protegidas por la LEN, se podrán efectuar obras de ampliación para hacerlas habitables. Estas ampliaciones se ajustarán a las determinaciones del Catálogo y, en cualquier caso, se integrarán adecuadamente en la edificación existente, manteniendo los elementos arquitectónicos propios, sin adición de elementos que puedan desvirtuar las características originales del edificio y cumpliendo con las condiciones generales sobre integración paisajística de la edificación.

d).- En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en ningún caso, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial. A estos efectos, el Ayuntamiento, en el certificado final de obras, especificará si la ampliación ha supuesto obras que afectan a la distribución de la vivienda en más o en menos de un sesenta por ciento (60 %) de su superficie útil.

4.- Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, de acuerdo con la definición del artículo 8.2.06, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen demoliciones sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

## **CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO**

### ARTÍCULO 8.5.01

#### ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (SRP-AANP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Régimen de actividades permitidas.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), no incluidas en parques y reservas naturales, solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición del artículo 8.3.01, las siguientes actividades:

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza: Admitidas, debiendo restringirse en islotes a las efectuadas para control de poblaciones autorizado por la Conselleria de Medio Ambiente.
- Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.
- Ganadería extensiva: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente.
- Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente
- Explotación forestal tradicional: Admitidas pero ubicando las instalaciones necesarias en edificaciones existentes.
- Apicultura: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.
- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionadas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.
- Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
- Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias:

- Granjas cinegéticas: Prohibidas
- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto la efectuada en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción:

- Recreo concentrado: Prohibidas.
- Actividades náuticas: Prohibidas, excepto las ya existentes y las contempladas en la Norma 49 del PTI.
- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras.

- Pequeñas infraestructuras: Prohibidas en los islotes excepto las pequeñas infraestructuras de señalización marítima. En el resto prohibidas excepto cuando se trate de la única ubicación viable, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Conducciones y tendidos: Prohibidas en islotes. Prohibidas en el resto excepto las definidas por el correspondiente PDS y, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización, la mejora de las existentes.
- Puertos y puertos deportivos: Prohibidas
- Estacionamiento de vehículos al aire libre: Prohibidas excepto las existentes y su mejora de acuerdo con las limitaciones que se impongan en su autorización
- Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas
- Vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidas
- Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d.3).- Vivienda unifamiliar aislada: Prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Condicionadas a los requisitos que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

#### ARTÍCULO 8.5.02

#### ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (SRP-ANEI)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): La que, en su caso, determine la modificación del Pla Territorial d'Eivissa.

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima de la parcela (%): 1,2
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,0084
- Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.3).- Actividades extensivas:

- Caza, ganadería extensiva, apicultura y explotación forestal tradicional: Admitidas.
- Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.
- Agricultura extensiva: Admitida sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúen con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionadas a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y sólo en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio ambiente
- Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
- Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la LEN y en relación con los productos de la propia explotación.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Vías de transporte: Condicionadas con las limitaciones que se impongan en la autorización, a la mejora de las existentes.

- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Lo que al efecto señale la modificación del Pla Territorial d'Eivissa.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

#### ARTÍCULO 8.5.03

#### ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN en que será de 18.750 m<sup>2</sup>

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4.

- Coeficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,0168

- Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500

- Altura máxima (m): 3

- Altura total (m): 4

- Número máximo de plantas: B

- Separaciones mínimas a linderos (m): 10

- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04

- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04



4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.
- Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Condicionada a zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Condicionada a los requisitos que establezca la Consejería de Medio ambiente.
- Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
- Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos a las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados, sin oferta complementaria, que no se sitúen en zona 2 y con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Camping, parque zoológico y otras: Prohibidos.
- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

d).- Otros.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Limitadas a la mejora de las existentes, con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Puertos y puertos deportivos: Condicionados a que se ajusten a lo señalado en la Norma 49 del PTI
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos, vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionadas al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

#### ARTÍCULO 8.5.04

#### ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (SRP-APR)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de la actividad establecidas en este artículo.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con el PTI y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de las Illes Balears, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones o zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y las zonas de inundación potencial (ZIP) no incluidas en la categoría anterior.

a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de las Illes Balears, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán los trabajos de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes será de acuerdo con lo que se ha señalado en el artículo 2.5.02.

e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Illes Balears, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones, así como establecer medidas concretas de protección para las personas y bienes a fin de paliar los riesgos y minimizar las consecuencias de una posible inundación. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 del Plan hidrológico y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

**aspectos todos ellos que deberán de incorporarse al Plan de gestión de riesgos de inundación que necesariamente deberá formularse**

## **2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:**

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre

a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Condiciones de la faja perimetral: La distancia mínima entre árboles, medida en el pie, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.
- En cualquier caso, las actuaciones que supongan una afección a la vegetación forestal deberán contar con autorización del organismo competente en materia de gestión forestal.

- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.

- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.

- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.

- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.

- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar por las viviendas aisladas en suelo rústico.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Estas actuaciones deberán cumplir con las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.

c).- Medidas a adoptar en zonas edificadas, limítrofes o interiores en terrenos forestales.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes o interiores en terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.

- En cualquier caso esta franja deberá cumplir las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.

- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca alrededor de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e).- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deberán establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. La anchura de estas zonas de protección deberá ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o un riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica, más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas deberá mantenerse, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que supongan un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas deberán mantenerse libres de residuos vegetales o cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.
- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.
- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.
- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y cerramientos de las viviendas se evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Illes Balears en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.
- Construir y mantener cortafuegos.
- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.
- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

En todo caso, en los núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas, etc., situadas en zonas de riesgo de incendio forestal, se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos.

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a actividades admitidas deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

#### 2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones.

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a actividades admitidas, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

#### 2.5.- Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos.

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus actividades admitidas.

a).- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a actividades admitidas, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears (RD 378/2001, de 6 de abril).

b).- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, ni tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c).- El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora completamente estanca con capacidad mínima para diez días.

d).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas; cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

#### 3.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

En las áreas de prevención de riesgos (APR), sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente, se permitirán las actividades determinadas en la categoría subyacente con las excepciones siguientes:

- Industria en general: Prohibida.
- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las establecidas en el PDS.

#### ARTÍCULO 8.5.05 ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRP-APT)

##### 1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de la actividad establecidas en este artículo.

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 8.4.01.

##### 2.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

Actividades extensivas, actividades intensivas y actividades complementarias: Según categoría subyacente.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Según categoría subyacente.

c.2).- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte y conducciones y tendidos, puertos y puertos deportivos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Según categoría subyacente.
- Aeropuertos y helipuertos: Prohibidos, excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.
- Vertederos de residuos inertes: Prohibidos, excepto para la restauración de canteras inactivas y con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Vertedero de residuos no peligrosos y vertedero de residuos peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente.

## **CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN**

### **ARTÍCULO 8.6.01**

#### **SUELO RÚSTICO FORESTAL (SRC-F)**

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): 25.000, excepto en el supuesto y condiciones del artículo 14 bis de la LEN que será de 18.750 m<sup>2</sup>

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 2,4
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,0168
- Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 3
- Altura total (m): 4
- Número máximo de plantas: B
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas:

- Caza, recolección manual de especies silvestres, ganadería extensiva, explotación forestal tradicional y apicultura: Admitidas.
- Agricultura extensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Repoblación forestal (bosque productor): Admitida siempre que se efectúe con especies autóctonas.
- Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.2).- Actividades intensivas:

- Huertos de autoconsumo: Admitidas para pequeños regadíos tradicionales.
- Agricultura intensiva: Admitida en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Invernaderos y piscicultura: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y el mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- Explotación ganadera: Admitida con los requisitos que establezca la Consejería de Medio ambiente.
- Piscicultura y otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

a.3).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a productos producidos en las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

c.1).- Sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

c.2).- Resto de equipamientos:

- Campos de golf: Condicionados a que no se sitúen en zona 2, a los requisitos generales de la actividad y a los que se establezcan en relación con su impacto territorial.



- Campings, parque zoológico y otras: Prohibidas.
- Circuitos deportivos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Cementerios: Prohibidos excepto los existentes y sus ampliaciones.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Vías de transporte: Condicionadas a la mejora de las existentes con las limitaciones que se impongan en su autorización.
- Conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Puertos y puertos deportivos: Condicionados según el artículo 3.2.02
- Aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, no peligrosos y peligrosos: Prohibidas.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que están prohibidas.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

#### ARTÍCULO 8.6.02 ÁREAS DE TRANSICIÓN (SRC-AT)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): 15.000

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando esta actividad esté permitida, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 4
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,028.
- Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 6. En UP-B (zona 2): 3
- Altura total (m): 7. En UP-B (zona 2): 4
- Número máximo de plantas: B+1P. En UP-B (zona 2): B.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10

- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas e intensivas: Admitidas. Las actividades intensivas se deberán ajustar a la normativa sobre actividades clasificadas.

a.2).- Actividades complementarias: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a su vinculación al sector agrario de las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida.

c).- Equipamientos: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas.

d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras, vías de transporte, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos y otras: Condicionadas a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

- Vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos y peligrosos: Prohibidos.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 en que está prohibida.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

#### ARTÍCULO 8.6.03

#### SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRC-SRG)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo, las condiciones previstas en el artículo 8.2.01 y el PTI.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía de las NN.SS. o, en su caso, resulten autorizados por el Consell Insular d'Eivissa

2.- Condiciones de edificación.

a).- Superficie mínima de parcela para la actividad de vivienda (m<sup>2</sup>): 15.000

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable del Consell Insular d'Eivissa, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

### 3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas al uso de vivienda que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la parcela (%): 4
- Coeficiente de edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,028.
- Volumen máximo en un único edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 6. En UP-B (zona 2): 3
- Altura total (m): 7. En UP-B (zona 2): 4
- Número máximo de plantas: B+1P. En UP-B (zona 2): B.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): Según el artículo 8.2.04
- Número máximo de viviendas por parcela: Según el artículo 8.2.04

### 4.- Régimen de actividades permitidas de acuerdo con la definición del artículo 8.3.01.

#### a).- Sector primario.

a.1).- Actividades extensivas e intensivas: Admitidas.

a.2).- Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

#### b).- Sector secundario.

b.1).- Industria de transformación agraria: Condicionadas a su vinculación al sector agrario de las Pitiüses.

b.2).- Industria en general: Prohibida, excepto la relacionada con actividades tradicionales y artesanas y las que, por sus características especiales, no puedan situarse en polígonos industriales.

c).- Equipamientos: Condicionados a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

#### d).- Otras.

d.1).- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto las contempladas en el PDS y de acuerdo con el artículo 8.2.10.

#### d.2).- Infraestructuras:

- Pequeñas infraestructuras: Admitidas.
- Vías de transporte, conducciones y tendidos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes y no peligrosos y otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- Puertos y puertos deportivos: Condicionados según el artículo 3.2.02.
- Vertedero de residuos peligrosos: Prohibido.

d.3).- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y de acuerdo con lo señalado en estas normas, excepto en zona 1 que está prohibido.

d.4).- Protección y educación ambiental: Admitidas.

### **OTRAS DISPOSICIONES**

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 1

Las NNSS incorporan como propia y con carácter transitorio las determinaciones de la ordenación en base a las que se resolvieron en su día los expedientes de las licencias de obras e instalaciones aún no finalizados, o que resulte preciso reabrir. Dichas determinaciones resultarán aplicables únicamente a dichos expedientes, hasta su completa finalización mediante la expedición de la correspondiente licencia de primera utilización o certificado municipal de final de obra, y prevalecerán sobre las ahora definidas.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 2

Hasta la formulación del correspondiente plan especial, en los ámbitos de suelo urbano correspondientes a los antiguos sectores de Roca Llisa, S'Argamassa, Cala Llenya y Es Figueral, la parcela mínima aplicable será la definida en éstas NN.SS. excepto en los casos en los que, para los terrenos de que se trate, el plan parcial exigía una parcela mínima mayor, en cuyo caso, ésta será la mínima exigible a todos los efectos.

Lo anterior no resultará de aplicación en los casos en que las NN.SS. hayan modificado el uso pormenorizado de los terrenos, en cuyo caso, la parcela mínima exigible será la mayor de las fijadas por el Plan parcial para el uso pormenorizado de que se trate, debiendo en todo caso la parcela provenir de una parcelación legal.

#### DISPOSICION ADICIONAL 3

Mantendrán su vigencia y continuará por tanto resultando exigible su cumplimiento, las obligaciones relativas a ejecución y cesiones de suelo derivadas de los procesos de urbanización efectuados en desarrollo de los instrumentos urbanísticos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de éstas NN.SS., a cuyo efecto y mediante el procedimiento estipulado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión podrán delimitarse ámbitos de equidistribución de beneficios y cargas alternativos a los inicialmente definidos.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 4

1.- Las reglas sobre factor multiplicador contenidas en el artículo 8.2.01.5.a no serán de aplicación a las fincas procedentes de una división, segregación o fragmentación practicadas en documento público notarial entre los días 17 de julio de 1.997 y la fecha de aprobación inicial del PTI, ambos incluidos, siempre y cuando:

a).- Cumplan (excepto para el SRC-SRG y el SRC-F, en que podrá ser de 14.000 m<sup>2</sup>) con la parcela mínima más restrictiva que resulte.

b).- Las operaciones mencionadas no hayan dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes, incluida la matriz, o con posterioridad a su segregación hayan sido reagrupadas hasta un máximo de cuatro fincas resultantes.

Para las sucesivas segregaciones y/o divisiones de estas fincas o de la que éstas derivan, les será de aplicación el régimen establecido en éstas NN.SS. para este tipo de operaciones, computándose las ya realizadas a efectos del cálculo de la superficie mínima susceptible de uso de vivienda.

2.- Para la aplicación de lo señalado en el apartado 1 anterior:

a).- No se computarán las fincas registrales que hayan sido segregadas y edificadas legalmente conforme al procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.

b).- A efectos de acreditar la fecha de segregación en lo que respecta al número máximo de segregaciones permitidas se estará a la que figure en escritura pública y, en caso de duda, a la prioridad registral.

3.- Para las fincas registrales independientes existentes a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears, que no hayan sido objeto de segregaciones, fragmentaciones o divisiones desde aquella fecha, la parcela mínima aplicable en SRC-SRG y SRC-F será de 14.000 m<sup>2</sup>, resultando de aplicación a las mismas el resto de condiciones de edificación que las NN.SS. establecen en proporción a la superficie de parcela existente.

4.- Las fincas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears se podrán acoger a la posibilidad de reagrupación contemplada en el apartado 1.b. si las operaciones a que se refiere el apartado 1 han dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes y resultarán de aplicación el resto de condiciones de ordenación que las NN.SS. establecen.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 6

1.- En relación con las licencias solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la suspensión de planeamiento acordada por el Pleno del Consell Insular de fecha 24.11.2003 y no concedidas a la entrada en vigor de las NN.CC. y SS. provisionales, definitivamente aprobadas en fecha 23.06.2004, resultará de aplicación el régimen que se deriva de lo señalado en la LDU y que puede concretarse en:

a).- Con carácter general resultará aplicable en dichos casos lo determinado por el artículo 4.2 de la LDU por lo que la normativa aplicable en la concesión de dichas licencias será la vigente el día del vencimiento del plazo que en dicho artículo se establece.

b).- Dada la imposibilidad, derivada de las resoluciones judiciales al respecto, de aplicar la normativa y calificaciones definidas en el PDSU, habrá de estarse a la normativa que el PGOU definía para el suelo urbano y de reserva urbana cuando el emplazamiento de las obras se sitúe en suelo así clasificado por dicho PGOU. Si el emplazamiento se sitúa en suelo clasificado como rústico por el PGOU, la normativa de aplicación será la definida por las NN.CC. y SS. Provisionales.

2.- En los terrenos que las NN.CC. y SS. provisionales clasificaban como suelo rústico y eran contempladas como suelo urbano por la normativa anterior, no será posible el otorgamiento de las licencias solicitadas con anterioridad, puesto que resulta evidente no cumplían en el momento de la solicitud los requisitos para ser considerados solar.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 7

Transitoriamente hasta la aprobación de los respectivos Planes especiales, en los ámbitos de las zonas turísticas relacionadas en el apartado 1 del artículo 7.1.03:

1.- Las edificaciones existentes, autorizadas y construidas al amparo de las determinaciones en su día vigentes, mantendrán en cualquier caso los parámetros urbanísticos contemplados en dichas determinaciones, según la normativa por la cual fueron autorizadas.

2.- En las parcelas calificadas para uso residencial unifamiliar será factible la edificación destinada a usos de alojamiento turístico de acuerdo con la calificación T2 siempre que se trate de manzanas completas o, cuando ello no resulte posible, se garantice una adecuada separación mediante espacio libre privado respecto de los usos residenciales.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 8

1.- A las solicitudes de obra en suelo rústico presentadas con anterioridad a la aprobación inicial de las NNSS les resultará de aplicación la normativa vigente a la finalización del período de tres meses a partir de la fecha de la solicitud.

2.- Lo anterior no será de aplicación a las solicitudes afectadas por el Decreto Ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de

especial valor ambiental para las Illes Balears, en que se estará a lo que resulte de lo dispuesto en su artículo 2.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 9

Al no concurrir en ellas los requisitos que el artículo 29 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, establece para su consideración como actuaciones de dotación, la totalidad de actuaciones contempladas en las unidades de actuación que a continuación se relacionan tendrán la consideración de actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización: UA-01SC, UA-01SG, UA-02SG, UA-03PV, UA-04PV, UA-05PV, UA-06PV, UA-01J, UA-01ST, UA-01VV, UA-01CL, UA-02SE, UA-03SE, UA-04SE, UA-06SE, UA-07SE, UA-08SE, UA-09SE, UA-10SE, UA-11SE, UA-01CP, UA-01ES, UA-02ES, UA-01CLL, UA-02CLL, UA-02EF, UA-03EF y UA-04EF, no obstante lo cual resultarán en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban.

En la ordenación de los respectivos ámbitos deberán de respetarse las servidumbres, afecciones asociadas y/o riesgos de las aguas superficiales que resulten legalmente exigibles: DPH cartográfico o probable, Zona de servidumbre y policía, Zona de flujo preferente, Zona de avenida (de 10, 50, 100 y 500 años)

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 10

La adaptación o revisión de las NNSS, así como cualquier otro plan sometido a evaluación ambiental estratégica, incorporarán la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental, debiendo a tal efecto contener:

- a. Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.
- b. Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.
- c. Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos en el apartado anterior se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 11

Hasta tanto en las ordenanzas específicas de cada zona no se revise de forma pormenorizada la correspondencia entre el número máximo de plantas y la altura máxima en metros para adaptarla a lo que resulta de los nuevos requisitos exigibles para el cumplimiento del CTE y otra de normativa sobrevenida, se admitirá un incremento de hasta el 10 % en los parámetros de altura máxima en metros, altura total y volumen máximo definidos para cada zona.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL 12

1 Cuando en una parcela del núcleo urbano de Santa Eulària calificada como CA-2 o I-1 se prevea la construcción de dos o más plantas sótano para su uso como aparcamiento, podrá disponerse sobre rasante una planta adicional destinada asimismo a aparcamiento, que no computará como superficie edificada, pudiéndose a tal efecto incrementarse en una planta la altura del edificio en número de plantas, y en 3 metros la altura del edificio en metros.

Para ordenar el volumen resultante, deberá redactarse un Estudio de Detalle que deberá de ajustarse a las limitaciones de altura antes expresadas y a las generales de tal figura y cuyo

ámbito comprenderá al menos la parcela en cuestión y todas las colindantes, pudiendo el Ayuntamiento ampliarlo razonadamente a cualquiera otra que pueda considerarse afectada por la nueva ordenación de volúmenes.

2 Lo anterior resultará asimismo aplicable en los casos en que la segunda planta sótano no resulte factible por causas técnicas insoslayables sin un coste desproporcionado.

## ANEXO I

### NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

#### CASCO ANTIGUO (CA)

##### 01.- CASCO ANTIGUO 1 (CA-1)

Según Plan especial.

##### 02.- CASCO ANTIGUO 2 (CA-2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/10

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación en planta baja (%): 100, cuando estén destinadas a alguno de los usos globales siguientes: Servicios o terciario, equipamientos y comunicaciones e infraestructuras. Se excluyen de esta posibilidad las parcelas cuyo fondo colinde con espacio libre público.
- Profundidad máxima edificable (m): Según plano. Cuando en la manzana no se especifique profundidad edificable la parcela será totalmente edificable (TE).
- Altura máxima (m): 10 para B+2P, 13 para B+3P y 16 para B+4P
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según plano.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m<sup>2</sup> superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/40 para B+2P, 1/30 para B+3P y 1/25 para B+4P.
- Turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

#### ZONA INTENSIVA (I)

##### 01.- ZONA INTENSIVA 1 (I-1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/10

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación en planta baja (%): 100, cuando estén destinadas a alguno de los usos globales siguientes: Servicios o terciario, equipamientos y comunicaciones e infraestructuras. Se excluyen de esta posibilidad las parcelas cuyo fondo colinde con espacio libre público.
- Profundidad máxima edificable (m): Según plano. Cuando en la manzana no se especifique profundidad edificable la parcela será totalmente edificable (TE), debiendo respetar las plantas piso un retranqueo de 3 m al fondo de la parcela.



- Altura máxima (m): 13 para B+3P y 16 para B+4P. En el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera 7 y B+1P. En el de Jesús 10 y PB+2P
- Altura total (m): 3,00 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según plano.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos (m): 0 a laterales y fachada. 3 a fondo
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m<sup>2</sup> superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/30 para B+3P y 1/25 para B+4P.
- Turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad.

## ZONA EXTENSIVA (E)

### 01.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 1 (E-P1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/200 y 2 viv/parcela.

### 02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/200 y 2 viv/parcela.

#### 03.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 3 (E-P3)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 10.000
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/150

#### 04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 4 (E-P4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 10.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/120

#### 05.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (E-P6)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 15.000
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/120

06.- En la zona Extensiva Plurifamiliar E-VE correspondiente a los terrenos incluidos en la antigua Unidad de actuación UA 01-SE Can Fluxá resultarán de aplicación las siguientes condiciones de edificación:

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación definida en las NN.SS.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

- Altura máxima PB+2 y PB+3 según planos de ordenación de las NN.SS.
- Ocupación según planos de ordenación de las NN.SS.
- Aprovechamiento máximo: 9.982 m2 de techo residencial
- Densidad máxima de uso residencial: 82 viviendas (246 habitantes)

#### EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U)

##### 01.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 1 (E-U1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.
- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

## 02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

## 03.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 3 (E-U3)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 600
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/600 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/600 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 04.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 05.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 5 (E-U5)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,3
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/1000 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1000 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/1200 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1.200 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### 07.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 7 (E-U7)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 2.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 10
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios (m): 20
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/2000 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/2.000 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

#### EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

##### 01.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 2.500
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

#### 02.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 2 (E-T2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

#### 03.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 3 (E-T3)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 25.000
- Altura máxima (m): 18
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 9
- Separación mínima entre edificios (m): 18
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

#### 04.- ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA 4 (E-T4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 10.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 10
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,12
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 10.000
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios (m): 20
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

#### ZONA COMERCIAL (C)

##### 01.- ZONA COMERCIAL C

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- En las parcelas calificadas como C-VE, previo Estudio de detalle, la edificación podrá adosarse a los linderos con vial y EL-P y reducir a la mitad de la altura (h/2) el retranqueo a colindantes

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07):

- En C-1: 1/parcela, anexo a la actividad principal.
- En C-2: 1/200



## ZONA INDUSTRIAL (ID)

### 01.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS 1 (ID-1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,67
- Volumen máximo por edificio (m3): 10.000
- Altura máxima (m): 12. Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 10
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

### 02.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS 2 (ID-2)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2
- Altura máxima (m): 7. Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 0 a laterales y 3 al límite final de la manzana o de calificación.
- Separación mínima entre edificios (m): 10
- Longitud máxima de la fachada de edificación continua (m): 60
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

## ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

## 01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 800. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la LOGSE (Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre) o normativa vigente que la sustituya.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

b.1).- Comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, **excepto para la zona calificada como EQ-E/STO en que resultarán de aplicación los definidos en el apartado b.1).- anterior y para** las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (\*) en las que sólo se permitirán instalaciones descubiertas.

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

d).- Regulación específica de la zona EQ-RL VE:

- Parcela mínima: La existente
- Ocupación máxima en planta sótano 100 %
- Ocupación máxima y retranqueos en plantas piso: La edificación deberá emplazarse en el ámbito de ubicación impuesta señalado en planos.
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

## ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

01.- ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800. Se podrá reducir la superficie y dimensiones mínimas de parcela cuando se justifique adecuadamente en función de la infraestructura a instalar.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal y sólo cuando se justifique adecuadamente su necesidad.

## 02.- ESTACIÓN DE SERVICIOS-GASOLINERA (ES)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

## ANEXO II UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

SANT CARLES DE PERALTA

### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite oeste del núcleo de Sant Carles de Peralta y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a zona verde aneja a equipamiento existente, de un paso peatonal y la ejecución de una amplia acera para tráfico peatonal colindante con la carretera de acceso al núcleo.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 2.054 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario: 689 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.743 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P3): 7.751 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 7.751 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 10.495 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

### 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de Sant Carles y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, viario y zonas de aparcamiento circunstancial en el entorno del cementerio

b).- Criterios de ordenación.

Deberá redactarse Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

La definición de las alineaciones viarias y de los niveles de los espacios libres se efectuará de modo que se afecten lo menos posible los banales existentes.

La edificación correspondiente a la calificación E-VE situará su planta baja al nivel de la calle Venda de Cala Mastella, planteándose en la parte posterior de la parcela muro de contención hasta el nivel del espacio libre público colindante

La definición y tratamiento de la parte de los espacios libre públicos más aptos para ello se efectuará de forma que permitan el uso circunstancial de aparcamiento de vehículos.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 6.540 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de viario: 2.407 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.947 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-VE): 1.315 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona de espacio libre privado (EL-PR): 712 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.027 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.200 m<sup>2</sup> de techo  
Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas  
Uso comercial admitido en planta baja.  
Resto de condiciones las de la calificación E-P3

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 10.974 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SC

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Sant Carles y tiene por objeto la obtención de los terrenos para la conexión viaria de la nueva circunvalación con la PM-810 y los espacios libres anejos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 730 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de viario: 910 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.640 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona de Casco Antiguo (CA-1): 270 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona con Volumetría específica (VE): 190 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 460 m<sup>2</sup>

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona VE: Idénticas a la de la calificación CA-1

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 2.100 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la mitad sur del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de la totalidad de los espacios libres públicos previstos por las NN.SS. en el ámbito de la urbanización de Ca Na Pujoleta.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 13.519 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.519 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 6.829 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 6.829 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 20.348 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite norte del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a equipamiento municipal deportivo.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.  
La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+P1

Retranqueo a linderos: 5 m

Separación entre edificaciones en una misma parcela: 10 m

Volumen máximo por edificio: 3.000 m<sup>3</sup>

Se admite el uso comercial en planta baja

Resto de condiciones: las de la calificación E-P1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-E): 15.243 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 786 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.029 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.533 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona E-PVE: 3.000 m<sup>2</sup> de techo máximo

Densidad máxima de uso residencial:

Zona E-PVE: 20 viviendas (60 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 19.562 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la obtención de un espacio libre público en la manzana colindante con la iglesia.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

Bajo el EL-P central podrán disponerse aparcamientos privados

Deberán preverse pasos peatonales cubiertos de acceso al EL-P central de 6 m de anchura mínima.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.483 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V): 396 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.879 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva I1: 2.800 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.800 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: 25 viviendas (75 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.680 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación

### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera y tiene por objeto la reordenación del viario.

b).- Criterios de ordenación.

Deberá formularse Estudio de Detalle para definición de la distribución de la edificabilidad total, asignación de número de viviendas y de la volumetría resultante.

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-VE deberá respetar las siguientes condiciones:

Las edificaciones deberán obligatoriamente disponerse dentro de los dos polígonos de movimiento definidos

La ocupación y disposición de la edificación dentro de los polígonos será libre, con independencia de su distribución parcelaria

Condiciones de altura y número total de aparcamientos privados: Las de la calificación E-P1

Ordenanzas particulares: Las definidas en el artículo 6.3.03 para las zonas E-P

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de viario (V): 604,72 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 604,72 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva con volumetría específica (E-VE): 1.985,28 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona de espacio libre privado EL-PR: 500 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.485,28 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 1.597,36 m<sup>2</sup> de techo residencial y/o comercial.

Densidad máxima de uso residencial: 10 viviendas (30 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 3.090 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SG

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de terrenos calificados como EQ-MD y EL-P. Se adscribe a la misma la cesión obligatoria y gratuita de unos terrenos de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie actualmente calificados como sistema general de espacios libres públicos EL-P ubicados en el Puig de Missa.

b).- Criterios de ordenación.

Condiciones urbanísticas zona I-VE

a. Ocupación 100 %

b. Altura máxima 7 m y PB+1

c. No podrán abrirse huecos en la medianera con la parcela calificada como EQ-MD, a la que el equipamiento podrá adosarse.

d. Resto de condiciones: Las de la zona Intensiva I-1

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.



c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público destinado a paso peatonal: 255 m2

Superficie mínima de Equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 145 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 400 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona Intensiva con volumetría específica I-VE: 400 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 400 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 800 m2t.

Densidad máxima de uso residencial de la calificación I-VE: IIUR 1/100. 4 viviendas (12 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 800 m2

e).- Superficie total de sistema general adscrito: 2.000 m2

f).- Sistema de actuación: Compensación

g).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación

ES PUIG D'EN VALLS

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig así como el remate de la urbanización de la zona.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 15.555 m2

Superficie mínima de espacio viario (V): 4.533 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 20.088 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 4.909 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.909 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 24.997 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite nordeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de una parcela de equipamiento contigua a los equipamientos deportivos existentes en la que se ha de ubicar un nuevo polideportivo cubierto y de un espacio libre público frente a dicha parcela.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación. La ordenación de la edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

Altura máxima 2 plantas: PB+P1

Retranqueo a linderos: 5 m.

Separación entre edificios en una misma parcela: 10 m

Volumen máximo por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 877 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de equipamiento (EQ-E): 9.574 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V): 3.261 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.712 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.018 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 7.808 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.826 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 4.500 m<sup>2</sup> de techo.

Densidad máxima de uso residencial:

Zona extensiva plurifamiliar (E-P2): Según la calificación urbanística de la zona

Zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 40 viviendas (120 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.684 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Nueva urbanización

### 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite este del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos del entorno del torrente.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 13.065 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 4.038 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 17.103 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 1.500 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.500 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 18.603 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 3.654 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.654 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 1.962 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.962 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 5.616 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de parte del espacio libre público previsto en el entorno del Puig.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.730 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 379 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 3.109 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.103 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.103 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.212 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 06. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06PV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sudoeste del núcleo de es Puig d'en Valls y tiene por objeto la obtención de terrenos con destino a vivienda de protección pública y de espacio libre y aparcamiento aneja a ellos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.564 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de aparcamiento (AP): 1.440 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.004 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P2): 5.936 m<sup>2</sup> todos ellos con destino a vivienda de protección pública.  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.936 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.030 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

CAN FORNET

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 25.022 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 1.723 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 26.745 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.583 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 12.308 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona comercial (C-1): 3.816 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 20.707 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 47.452 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

JESÚS

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01J

a).- Situación, ámbito y objeto.

Es discontinua, se sitúa en el centro del núcleo de Jesús y en el ámbito de Plan Parcial de Can Bessó y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y dotacionales en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación en el ámbito del núcleo de Jesús.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:  
Altura máxima PB+2 y 10 m  
Edificabilidad 2.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima de la parcela: 80%  
Resto de condiciones: idénticas a la de la zona Intensiva I-1  
Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona EU-VE:  
Edificabilidad: 0.316 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima: 30%  
Resto de condiciones: idénticas a las de la calificación E-U4

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.097 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 9.612 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 3.486 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 19.195 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos:

Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica (I-VE): 5.372 m<sup>2</sup>  
subdividida en Parcela A de 1.915 m<sup>2</sup>, Parcela B de 1.968 m<sup>2</sup> y Parcela C de 1.488 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica (EU-VE): 2.650 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de espacio libre privado EL-PR: 508 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.530 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica (I-VE):  
Parcela A de 1915 m<sup>2</sup> y 4596 m<sup>2</sup> totales: 3.064 m<sup>2</sup> de techo residencial en plantas piso y 1.532 m<sup>2</sup> de techo terciario en planta baja. No se admite el uso residencial en planta baja. Número máximo de viviendas 26  
Parcela B de 1.968 m<sup>2</sup> y 4.723 m<sup>2</sup> totales: 3.149 m<sup>2</sup> de techo residencial en plantas piso y 1.574 m<sup>2</sup> de techo terciario en planta baja. No se admite el uso residencial en planta baja. Número máximo de viviendas: 26  
Parcelas C de 1488 m<sup>2</sup> y 3571 m<sup>2</sup> totales: 3.571 m<sup>2</sup> de techo residencial en plantas baja y plantas piso. Se admite también el uso comercial en planta baja. Número máximo de viviendas: 30

Zona extensiva unifamiliar con volumetría específica (EU-VE): 840 m<sup>2</sup> de techo residencial y un máximo de 4 viviendas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 27.725 m<sup>2</sup> (25.075 en el núcleo de Jesús y 2.650 en el ámbito del Plan parcial de Can Bessó)

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

SES TORRES

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01ST

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al norte del núcleo de Ses Torres, es discontinua y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a zona verde y viario, facultar la compleción del procedimiento de equidistribución de la actuación efectuada y recuperar para determinadas parcelas la edificabilidad que les otorgaba la inicial ordenación del núcleo.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacios libres públicos (EL-P): 5.529 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario: 2.157 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 7.686 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-P4): 8.190 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U ST01): 6.063 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U ST02): 9.215 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 23.468 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

c3).- Condiciones específicas de las calificaciones E-U ST

EU-ST 01

Uso: Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 35 %

IIUR: 1/200

Resto de parámetros: Los de la calificación EU-4

EU-ST 02

Uso: Vivienda unifamiliar aislada o pareada

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 35 %

IIUR: 1/200

Resto de parámetros: Los de la calificación EU-4

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 31.154 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación, asumiendo la administración la ejecución del viario en el ámbito discontinuo al nordeste del núcleo.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

## CAN PEP SIMÓ-ES POUET-CAP MARTINET

### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01PPM

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Can Pep Simó, en la confluencia de las calles Josep Lluís Sert y Wil Faber y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona EU-VE:

Las resultantes de la edificación actualmente construida.

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público EL-P: 70 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de vial: 139 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 209 m<sup>2</sup>

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica EU-VE: 290 m2  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 290 m2  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: El resultante de la edificación actualmente construida.  
d. Superficie total de la unidad de actuación: 499 m2  
e. Sistema de actuación: Compensación.  
f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización

## VALVERDE

### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01VV

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al norte del núcleo de Valverde y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 20.776 m2  
Superficie mínima de espacio viario (V): 928 m2  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 21.704 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 7.583 m2  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 7.584 m2  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 29.287 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

## CALA LLONGA

### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CL

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo Cala Llonga y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.



c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 9.074 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 767 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.841 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 1.505 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.505 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 11.346 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

SANTA EULÀRIA

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el extremo NE del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto la apertura de dos calles.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio viario (V): 460 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 460 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar U2 (E-U2): 4.048 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 4.048 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.508 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària y tiene por objeto exclusivo la obtención de los terrenos destinados a la ampliación del viario preexistente.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

Parámetros de aplicación a la calificación E-PVE:

Ocupación máxima (%): 40

Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7

Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 4.000

Altura máxima (m): 7

Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

Número máximo de plantas: B+1P

Separación mínima a vías (m): 5

Separación mínima a linderos (m): 3

Separación mínima entre edificios (m): 6

Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio viario (V): 769 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 769 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica (E-PVE): 3.371 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.371 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 2.360 m<sup>2</sup> de techo residencial.

Densidad máxima de uso residencial: 20 viviendas (60 habitantes).

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.140 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

Número máximo de plantas: PB+4

Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30%

Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.

Altura máxima (m): 16

Altura total (m): 3 sobre la altura máxima

Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.  
Plantas piso: 6 m  
Separación mínima a resto de linderos 6 m.  
Resto de condiciones: las de la calificación P6

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m<sup>2</sup> de techo  
Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el centro del núcleo de Santa Eulària, en el Paseo Marítimo y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viario en ella incluidos para la compleción del Paseo, así como la de un local de equipamiento ubicado en la planta baja, a nivel del Paseo Marítimo y con entrada desde el mismo, en los términos definidos en el Convenio aprobado en fecha 28.09.2017 y publicado en el BOE número 135 de fecha 04.11.2017.

b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:

Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.

La ocupación en planta sótano será del 100 %

La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables y admitiéndose en las plantas piso cuerpos volados que sobresalgan de dichos ámbitos un máximo de 1 m, en la forma que asimismo se grafía en planos.

Resto de condiciones las de la calificación I-1

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.310 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 470 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.780 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad mínima uso no lucrativo: 1.587,39 m<sup>2</sup>t

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva I-VE: 2558 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2558 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: 4.759,03 m<sup>2</sup>t de uso residencial  
Densidad máxima de uso residencial: 32 viviendas (96 habitantes)

d. Superficie total de la unidad de actuación: 4.338 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación

f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

#### 06. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-06SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al noreste del núcleo de Santa Eulària, en el ámbito del antiguo PERI de sa Rota den Pere Cardona y tiene por objeto la obtención del espacio libre EL-P y viario en ella incluido, así como el remate de la urbanización de la zona.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio viario (V): 1.278 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 848 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.126 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar U2 (E-U2): 5.160 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.160 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según calificación urbanística de la zona  
Densidad máxima de uso residencial: Según calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.286 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 07. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-07SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Comprende cuatro parcelas ubicadas en el antiguo sector de Cas Capità, Es Faralló y una parcela destinada a vial peatonal cuya calificación se mantiene. Tiene por objeto la recalificación de terrenos para uso comercial y la obtención de terrenos destinados a equipamiento público en el ámbito de Cas Capità

b).- Criterios de ordenación

Deberá redactarse Estudio de detalle para la definición de la volumetría del conjunto que:  
Deberá definir un máximo de dos cuerpos edificables.  
Podrá no ajustarse a la distribución parcelaria interior resultante de la equidistribución

Las condiciones de aplicación a la calificación C-VE serán las siguientes:

Tipología aislada  
Parcela mínima 400 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad total: 6.707 m<sup>2</sup> de techo

Ocupación máxima 4.471 m<sup>2</sup> en PB y 2.236 m<sup>2</sup> en P1. La planta sótano no tendrá límite de ocupación, debiendo respetar tan sólo los retranqueos a linderos exteriores de la parcela.  
Altura máxima: PB+P1; 8 m de altura máxima y 11 m de altura total  
Retranqueos a linderos exteriores de la parcela: 6 m.  
Separación mínima entre cuerpos edificados en la parcela: 12 m.  
Volumen máximo por cuerpo edificado: 20.000 m<sup>3</sup>.  
Fachada mínima: 10 m. Profundidad mínima 30 m.  
La superficie no ocupada por la edificación podrá destinarse íntegramente a aparcamiento. El ajardinamiento obligatorio de la parcela podrá ejecutarse a base de arbolado de forma compatible con el aparcamiento.  
En lo no especificado en los apartados anteriores serán de aplicación las condiciones generales establecidas para la calificación C1.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso (EQ-MD): 7.607 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario peatonal: 1.128 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.735 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona comercial con volumetría específica (C-VE): 8.942 m<sup>2</sup>, debiendo los terrenos de 430 m<sup>2</sup> de superficie actualmente destinados a aparcamiento mantener tal uso  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.942 m<sup>2</sup>

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 17.677 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 08. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-08SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.  
Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-TVE:  
Aprovechamiento: El señalado en la ficha  
Retranqueo al EL-P que le separa del Hotel Tres Torres: 3 m.  
Resto de condiciones las de la calificación: E-T3

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.233 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V): 750 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 5.983 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona turística T-VE: 18.622 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 18.622 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Zona turística T-VE: 19.500 m<sup>2</sup> de techo turístico.  
Densidad máxima de uso turístico: 300 plazas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 24.605 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 09. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-09SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa al sureste del núcleo de Santa Eulària, en el entorno del Auditorio y Palacio de Congresos y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 27.416 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 27.416 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva turística T3 (E-TVE): 7.880 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 7.880 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
Zona E-TVE: El definido por el Plan especial.  
Zona C: Según calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 37.559 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

#### 10. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.  
Las edificaciones colindantes con la calle Sant Jaume únicamente podrán tener PB+P1 a partir del nivel de la acera de dicha calle. De resultar necesario para la concreción del

aprovechamiento, el Estudio de detalle podrá incrementar la ocupación hasta el 50 % en las parcelas afectadas por la anterior limitación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.697 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de viario (V) y aparcamiento (AP): 4.792 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 11.489 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar P4 (E-P4): 3.238 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.238 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:  
Calificación E-P4: 3.238 m<sup>2</sup> de techo.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 14.727 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

## 11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial parcialmente de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos, en los términos definidos en el Convenio aprobado en fecha 28.09.2017 y publicado en el BOE número 135 de fecha 04.11.2017.

b. Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento público: Municipal diverso EQ-MD y Docente EQ-D: 24.054 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.000 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m<sup>2</sup>

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m<sup>2</sup> de techo. 0.98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.  
Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m<sup>2</sup>t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m<sup>2</sup>

e. Sistema de actuación: Compensación.

f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización

CALA PADA-S'ARGAMASSA

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CP

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en colindancia con el acueducto de s'Argamassa y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.644 m2.

Superficie mínima de viario (V): 113 m2.

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 4.757 m2.

c2).- Usos lucrativos

Superficie máxima de zona residencial extensiva unifamiliar (E-U4): 3.114 m2.

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.114 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.871 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

ES CANAR

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01ES

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de es Canar y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.816 m2

Superficie mínima de viario (V): 1.170 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.986 m2

c2).- Usos lucrativos.



Superficie máxima de zona comercial (C1): 17.244 m2  
Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 5.314 m2  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 22.558 m2  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 31.544 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

g).- El desarrollo de la UA no podrá efectuarse hasta tanto no se adopten en su ámbito las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundaciones y estas sean informadas favorablemente por la Dirección General de Emergencias

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02ES

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Punta Arabí y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.161 m2  
Superficie mínima de viario (V): 3.092 m2  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 9.253 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 11.764 m2  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 11.764 m2  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 21.017 m2

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

## CALA LLENYA

### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL01

1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 236.919 m2 y calificados como RTU-01CL (36.141 m2), RTU-02CL (11.213 m2), RTU-03CL (12.570 m2), RTP-01CL (44.409 m2), RTP02CL (21.426 m2), RTP-02CL\* (13.868 m2), T-02CL (3.418 m2), EL-PR (10.231 m2), C-02CL (835 m2), EQ-E (3.813 m2), EQ-MD (2.294 m2), IS (580 m2), EL-P (39.983 m2), peatonal (1.347 m2) y viario y AP (34.791 m2)

- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EQ-MD, IS, EL-P, peatonal y AP/Viario
- 3 Aprovechamiento: Techo residencial global: 87.602 m2t. Número máximo de viviendas 653
- 4 Desarrollo: Proyecto de compensación o Reparcelación voluntaria
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Con arreglo a las características de cada calificación.

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL02

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 10.142 m2 y calificados como RTU-VECL (7.271 m2) y viario (2.871 m2)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como viario y ejecución de este último.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 3.138,30 m2t. Número máximo de viviendas 7
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
  - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
  - b. Definición de la capacidad de cada pieza de terrenos, que se señala de modo indicativo en la Modificación, así como de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificaciones de referencia: RTU-02CL.

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL03

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 17.172 16.900 m2 y calificados como RTU-VECL (8.966 m2), EL-PR (1.494 m2), EL-P (2.511 m2), AP (1.287 m2) y viario (2.642 m2 de los que parte corresponden a SSGG de ejecución directa)
- 2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P, AP y viario y ejecución de la parte de este último no calificada como SSGG de ejecución directa por la administración.
- 3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 3.468 m2t. Número máximo de viviendas 11.
- 4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:
  - a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
  - b. Definición de la capacidad de cada pieza de terrenos, así como de la volumetría resultante
- 5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación
- 6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización
- 7 Ordenación: Calificación de referencia: RTU-02CL

## 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL04

- 1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 36.592 m2 y calificados como T-VECL (16.829 m2), EL-P (15.307 m2) y viario (4.456 m2)

2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P y viario y ejecución de éste último.

3 Aprovechamiento: Techo T-VECL: 11.126 m2t. Número máximo de plazas 280.

4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:

a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.

b. Definición de la volumetría resultante

5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación

6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

7 Ordenación: Calificación de referencia: T-01CL

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL05

1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 10.522 m2 y calificados como RTU-VECL (6.154 m2), IS (119 m2), EL-P (3.067 m2), peatonal (760 m2) y viario (422 m2)

2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como IS, EL-P y viario y ejecución de éste último.

3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 1.881 m2t. Número máximo de viviendas 8.

4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:

a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.

b. Definición de la volumetría resultante

5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación

6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

7 Ordenación: Calificación de referencia: RTU-02CL

#### 07. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL07

1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 5.041 m2 y calificados como RTU-VECL (2.698 m2) y EL-P (2.343 m2).

2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P.

3 Aprovechamiento: Techo RTU-VECL: 1.512 m2t. Número máximo de viviendas 6.

4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:

a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.

b. Definición de la volumetría resultante

5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación

6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

7 Ordenación: Calificación de referencia: RTU-01CL

#### 08. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL08

1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 18.165 m2 y calificados como RTP-VECL (14.381 m2), EL-PR (2.637 m2) y EL-P (1.147 m2)

2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como EL-P.

3 Aprovechamiento: Techo RTP-VECL: 10.899 m2t. Número máximo de viviendas 109.

4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:

a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.

b. Definición de la volumetría resultante

5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación

6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

7 Ordenación: Calificación de referencia: E-P3 de las NNUU

#### 09. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CL09

1 Ámbito: Terrenos con una superficie total de 39.132 m2 y calificados como T-VECL (23.203 m2), EL-PR (1.701 m2), IS (604 m2), EL-P (11.978 m2), peatonal (742 m2) y viario (904 m2).

2 Objeto: Obtención de los terrenos calificados como IS, EL-P, peatonal y viario.

3 Aprovechamiento: Techo T-VECL: 19.084 m2t. Número máximo de plazas 387.

4 Planeamiento de desarrollo: Deberá formularse Estudio de detalle para:

a. Fijación precisa de los límites de la UA y de las alineaciones y límites de calificación definidos.

b. Definición de la volumetría resultante

5 Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación

6 Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

7 Ordenación: Calificación de referencia: E-T1 de las NNUU

#### ES FIGUERAL

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 7.670 m2

Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.683 m2

Superficie mínima de viario (V): 5.481 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 14.834 m2

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 30.336 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.231 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 37.567 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 52.401 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación y completación de la urbanización.

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 14.868 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 2.913 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V): 27.796 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 45.577 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 26.576 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 64.814 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona comercial C1: 3.279 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 17.442 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 112.111 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 157.688 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

## 03. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-03EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 3.218 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de zona de instalaciones y servicios (IS): 1.997 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de zona de equipamiento sanitario (EQ-S): 2.894 m<sup>2</sup>  
Superficie mínima de viario (V): 7.121 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 15.230 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 18.559 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (E-T2): 5.402 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 23.961 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  
Densidad máxima de uso residencial: 23 viviendas (69 habitantes) y 90 plazas turísticas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 39.191 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.802,40 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.802,40 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 5.377,40 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima de zona extensiva turística 2 (ET-2): 40,63 m<sup>2</sup>  
Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.418,03 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.  
Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 7.220,43 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación.

#### 05. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-05EF

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el núcleo de Es Figueral y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público, dotaciones y viario en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 2.620 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V): 2.162 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 4.782 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4): 10.507 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 10.507 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona.

Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 15.289 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

## **ANEXO III ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE CALA LLENYA**

### **Condiciones generales**

1 En todo lo no específicamente definido en este Anexo III resultará de aplicación lo determinado con carácter general por las Normas urbanísticas de las NNSS de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNUU.

2 La tipología, condiciones específicas, régimen de usos y condiciones de estética y composición aplicables en el ámbito del núcleo de Cala Llenya, en todo lo no específicamente definido en este Anexo serán:

- a. En las calificaciones RTU y RTP, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar respectivamente
- b. En las calificaciones T, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Turística
- c. En las calificaciones C, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Comercial C-1
- d. En las calificaciones EQ e IS, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona de Equipamiento y de la zona de Instalaciones y servicios, respectivamente.
- e. Los espacios libres se regirán por las Condiciones particulares de los espacios libres definidas en las NNUU.

3 En el plano que se incluye en la documentación gráfica de las NNSS se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que afectan al ámbito ordenado. Dichas líneas determinan las alturas, sobre el nivel del mar, que no debe de sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

### **Medidas para la prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio ambiente**

1 Para la minimización de los riesgos de incendios forestales se deberá:

1.1 Adoptar medidas complementarias para mejorar las edificaciones que no tengan continuidad con la trama urbana y estén situadas dentro o muy próximas al entorno forestal, con riesgo de incendio tanto exógeno como endógeno:

- a. Chimeneas protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 cm.
- b. Proceder a la retirada de los restos vegetales generados por la tala de árboles (si procede), en un plazo máximo de 10 días. Todos los demás restos vegetales generados deberán de retirarse en un plazo de 20 días desde su generación.
- c. Extremarse las precauciones durante las obras, especialmente durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.

1.2 En zonas de suelo forestal próximo:

- a. Evitar la ubicación de viviendas dentro de chimeneas naturales, valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas (turons) del terreno y en zonas donde la convección provocada por un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. También en vertientes inclinadas por encima del 25%, en lugares encajados donde puede provocarse la acumulación de humos, en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- b. Las urbanizaciones y viviendas ubicadas dentro de APR de incendio forestal, deberían contar con un plan de autoprotección elaborado por un técnico competente en la materia.
- c. Las zonas de la urbanización colindantes con masa boscosa, deberán contar con hidrantes normalizados separados entre sí un máximo de 100 m.



2 A fin de garantizar que el dimensionamiento de la EDAR de Santa Eulària asegure el tratamiento de las aguas residuales, la administración competente en materia de saneamiento deberá dimensionar las infraestructuras para un horizonte temporal vinculado al crecimiento real previsto.

3 Medidas de protección contra las emisiones de radiofrecuencia (Torres de Telefonía)

- No establecer este tipo de infraestructura dentro del casco urbano (como hoy existe), justificándose técnicamente si no es factible.
- Mejorar su distribución indiscriminada por el interior del entramado, disponiendo de espacios comunes más alejados de la trama urbana residencial y de las zonas verdes interiores.
- En caso de resultar imposible su cambio de situación, buscar la integración de las estructuras metálicas de las torres y del resto de elementos con el entorno, la instalación de una única antena con un uso compartido por varias operadoras y el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en la "Guía de referencia para la integración de las estaciones base de telefonía móvil en el entorno" de la Comisión Sectorial para el desarrollo de infraestructuras de radiocomunicación del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

4 Recomendaciones y mejoras de integración paisajística:

- Las zonas en las que se redefinan sus volúmenes edificatorios a través de Estudios de detalle, deberán de contar con un estudio de integración paisajística, a fin de minimizar su impacto sobre el paisaje del entorno.
- Debe incorporarse en la normativa urbanística municipal global, un apartado específico sobre el tratamiento paisajístico de los viales de acceso así como un apartado específico de regulación de las vallas publicitarias en los accesos a los núcleos urbanos y en suelo rústico requiriéndose, de ser necesario por su tamaño y situación preferente, un estudio de integración en el entorno.

5 Medidas de protección de la calidad del aire y de la atmósfera:

- En la tramitación de los procedimientos de autorización de actividades e instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmósfera que puedan solicitarse en suelo rústico, a corta distancia del núcleo, deberá tenerse en cuenta la zonificación del territorio según los niveles de los contaminantes para los que se fijen objetivos de calidad del aire
- Deberán tenerse en cuenta los planes y programas de protección de la atmósfera para minimizar los efectos negativos de la contaminación atmosférica que adopte la Comunidad Autónoma.

6 Medidas de prevención contra el cambio climático:

- Aplicación de criterios de sostenibilidad en las nuevas obras y equipamientos infraestructurales futuros, así como valorar la implantación de estos criterios en los edificios existentes.
- Implantación de los mecanismos necesarios para conseguir un uso racional de la iluminación en la zona ámbito del núcleo, así como la eliminación definitiva de lámparas de mercurio, si aún las hubiere, reemplazándolas por otras de vapor de metales alcalinos como el sodio.
- Incorporación de un estudio de emisiones de CO<sub>2</sub> y de medidas correctoras en la solicitud de licencia integrada de actividades para los establecimientos comerciales.

### **Condiciones específicas de parcelación y edificación**

1 Zona residencial turística unifamiliar RTU

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

a. Parcela mínima:

RTU-01CL: 600 m<sup>2</sup>;

RTU-02CL: 800 m<sup>2</sup>;

RTU-03CL: La existente salvo cuando tenga más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie en cuyo caso podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas.

b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 1.500 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 7 m
- e. Altura total: 9 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 40 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR:

RTU-01CL: 1/600

RTU-02CL: 1/800

RTU-03CL: 1/parcela

## 2 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-01CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 10 m
- e. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- f. Número máximo de plantas: PB+2
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 9 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 40 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/170

## 3 Zona residencial turística plurifamiliar RTP-02CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/fondo mínimos: 30 m/30 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 15.000 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 15 m salvo en las parcelas identificadas \*
- e. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- f. Número máximo de plantas: PB+4 salvo en las parcelas identificadas \*
- g. Separación mínima a linderos: 6 m

- h. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 9 m
- i. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- j. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- k. Superficie mínima de jardines privados: 40 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/120

Condiciones específicas:

a. En las parcelas identificadas con \*, la altura máxima de las nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes será de PB+3 y 12 m y resultará precisa la previa aprobación de Estudio de detalle de ordenación de volúmenes para adecuación de los mismos al entorno circundante, volúmenes que, de resultar éste definido, han de disponerse al interior de los polígonos de movimiento grafiados en planos

#### 4 Zona de alojamiento turístico T-01CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos: 6 m
- h. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 10 m
- i. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
- j. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- k. Superficie mínima de jardines privados: Según el artículo 6.3.05

Índice de intensidad de uso turístico IIUT: 1/60

#### 5 Zona de alojamiento turístico T-02CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: Las existentes

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 10 m
- e. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- f. Número máximo de plantas: PB+2
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 9 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: Según el artículo 6.3.05

Índice de intensidad de uso turístico IIUT: 1/60

#### 6 Zona comercial C-01CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 20 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal

#### 7 Zona comercial C-02CL

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: La existente

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima y separación a linderos: Definidos mediante ámbito de ubicación impuesta
- b. Edificabilidad máxima: 851 m<sup>2</sup>t
- c. Altura máxima: 10 m
- d. Altura total: 2 m más que la altura máxima
- e. Número máximo de plantas: PB+2
- f. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
- g. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- h. Superficie mínima de jardines privados: Según el artículo 6.3.05

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: Un máximo de 3 viviendas anexas a la actividad principal

#### 8 Zona de equipamientos EQ

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela, las existentes

Parámetros de edificación a la parcela EQ-MD:

Los resultantes de la aplicación del artículo 6.3.08 de las NNUU

Parámetros de aplicación a la parcela EQ-E:

- a. Ocupación máxima: 15 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c. Volumen máximo por edificio: 1.500 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m

- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 3 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal

## 9 Zonas ordenadas mediante volumetrías específicas

9.1 Los terrenos incluidos en UA y asignados a las calificaciones RTU/VE, RTP/VE, T/VE y C/VE deberán ser ordenados mediante Estudio de detalle que definirá la ordenación pormenorizada resultante de la concreción de los parámetros determinados en la correspondiente ficha.

A tal efecto se señala en cada ficha la calificación de referencia, cuyas determinaciones resultarán de aplicación en todo lo no definido por el Estudio y debiendo éste en todo caso respetar las determinaciones de dicha calificación relativas a los parámetros de altura máxima y retranqueo al resto de linderos.

9.2 A los terrenos calificados como C-VECL excluidos de unidad de actuación les resultarán de aplicación las siguientes condiciones y parámetros urbanísticos:

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- a. Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>
- b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,3475 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y 1.657 m<sup>2</sup>t
- c. Volumen máximo por edificio: 5.000 m<sup>3</sup>
- d. Altura máxima: 8 m
- e. Altura total: 10 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.3.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 20 %

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal