



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9286

Aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 21 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, reunit en les sessions ordinàries celebrades els dies 26 de juny i 31 de juliol de 2025, ha adoptat, entre altres, els següents acords:

PRIMER.- Aprovar inicialment la "Modificació puntual núm. 21 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors", redactada per l'arquitecte Sr. José Bonilla Villalonga.

SEGON.- Sotmetre a informació pública, per un termini de trenta dies, la documentació referenciada a l'apartat primer mitjançant inserció d'anunci en el Butlletí oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica municipal.

Durant l'esmentat termini, quedarà l'expedient a disposició de qualsevol que vulgui examinar-lo i es podran deduir les al·legacions pertinents.

TERCER.- Sol·licitar informe a les administracions o entitats les competències dels quals poguessin veure's afectades per la present modificació i, en particular, al Consell insular d'Eivissa.

QUART.- 1. Acordar la suspensió de l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, així com la possibilitat de presentar comunicacions prèvies en els àmbits i supòsits en què les noves determinacions de la modificació puntual número 21 de les Normes Subsidiàries suposin una modificació del règim urbanístic.

No obstant això, es podran tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions de la modificació puntual núm. 21 de les NNSS.

2. La suspensió tindrà una vigència durant dos anys fins l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament.

3. L'aprovació definitiva de la Modificació puntual número 21 de les NNSS suposarà per sí sola l'aixecament de la suspensió.

./.

La documentació podrà examinar-se a les dependències del departament d'urbanisme situades al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3er pis, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores. Així mateix, estarà a la disposició del interessats en la seu electrònica municipal <https://www.santaetulalia.net>.

Document signat electrònicament (11 d'agost de 2025)

L'alcaldesa

Carmen Ferrer Torres



Diligencia que emite la secretaria para hacer constar que el presente documento forma parte de la Modificación puntual número 21 de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de Santa Eulària des Riu. Aprobado en el Pleno celebrado en sesión ordinaria de fecha 31 de julio de 2025.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

La Secretaria

Catalina Macías Planells

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NO 21 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU
CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS**

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU



SUMARIO

**TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE INFORME DE OTROS ORGANISMOS
ANEXOS**

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:Jqlz89oSpMahk8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 3 de 181.

TRÁMITE AMBIENTAL

1 El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, en adelante el TRLEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, determinando en relación con el planeamiento territorial y urbanístico que:

1.1 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y sus revisiones, que:

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.
- b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c. Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, o cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

1.2 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes anteriores cuando, por sí mismas, impliquen:

- a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.
- b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.
- b. Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.
- b. Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

1.5 No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable

1.6 El número 5 del artículo 12 del TRLEAIB establece que, cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.1 al 1.4 anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2 A efectos de aclaración de los conceptos utilizados por el TRLEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

- a. La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.
- b. El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan, en este caso el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.
- c. El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales, en este caso la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB
- d. Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.
- e. Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.
- f. Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3 La corrección de errores que constituye el objeto exclusivo de las determinaciones de esta Modificación puntual número 21 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu:

- a. No genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumenta las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos, ni supone un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, ni habilita la transformación urbanística de un suelo en situación rural, por lo que no altera, en aplicación de lo dispuesto por el apartado 4.b) del artículo 12 del TRLEAIB, el marco actualmente definido para los proyectos por el planeamiento y, en consecuencia, la Modificación no incurre en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.2 y 1.4 anteriores y por tanto no está sujeta a evaluación ambiental estratégica.
- b. No supone cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, no modifica la clasificación del suelo ni incrementa aprovechamientos urbanísticos ni incide negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni establece nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 4.c del artículo 12 del TRLEAIB, la Modificación no se incluye en el supuesto de evaluación ambiental.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Introducción

Marco normativo

Corrección de errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS

Corrección de errores detectados en la documentación escrita de las NNSS

Determinaciones de obligada inclusión

Relación de documentación sustituida

Introducción

1 Esta Modificación puntual número 21, en adelante la MP 21, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto la corrección de una serie de errores detectados con posterioridad a la elaboración de la documentación para la aprobación definitiva de la Modificación puntual de las NNSS número 16, en adelante la MP 16 de las NNSS, que afectan tanto a su documentación gráfica como a la escrita.

La relación pormenorizada de tales errores es la que se concreta en apartados posteriores de esta Memoria, de forma diferenciada según que correspondan a la documentación gráfica o escrita de las NNSS

Marco normativo

2 Las NNSS resultaron definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 mediante acuerdo publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y han sido objeto desde dicha fecha de una serie de modificaciones puntuales encaminadas a la corrección de errores materiales, a la actualización de la normativa, a la adaptación del planeamiento a necesidades de interés municipal y a la trasposición de las determinaciones de su documentación gráfica sobre una nueva cartografía digital actualizada.

En lo que se refiere a la corrección de errores, en fecha 27.04.2023 resultó definitivamente aprobada la MP 16 de las NNSS específicamente formulada a fin de corregir los hasta entonces detectados y cuyas determinaciones se complementan ahora mediante las propias de esta MP 21

3 El artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina que:

3.1 La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

3.2 Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

- a. Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- b. Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.
- c. Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.
- d. Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- e. Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

Corrección de errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS

4 Los errores detectados en la documentación gráfica de las NNSS que son objeto de corrección en esta MP 21 son los siguientes:

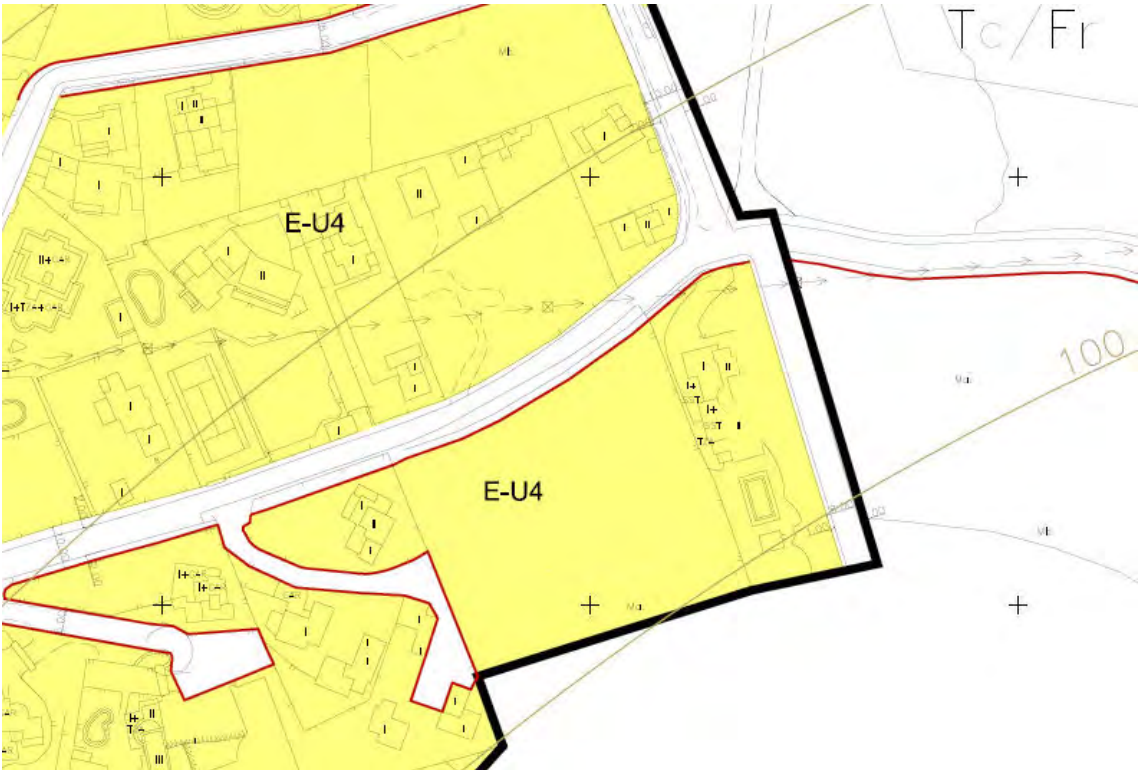
4.1 Corrección de error en la previsión y asignación al suelo urbano de un tramo de vial que transcurre por suelo rústico.

4.1.1 Las NNSS vigentes incluyen en la delimitación de suelo urbano que definen un tramo de vial aún no ejecutado en el límite sudeste del núcleo de Ca na Ventura que carece de sentido

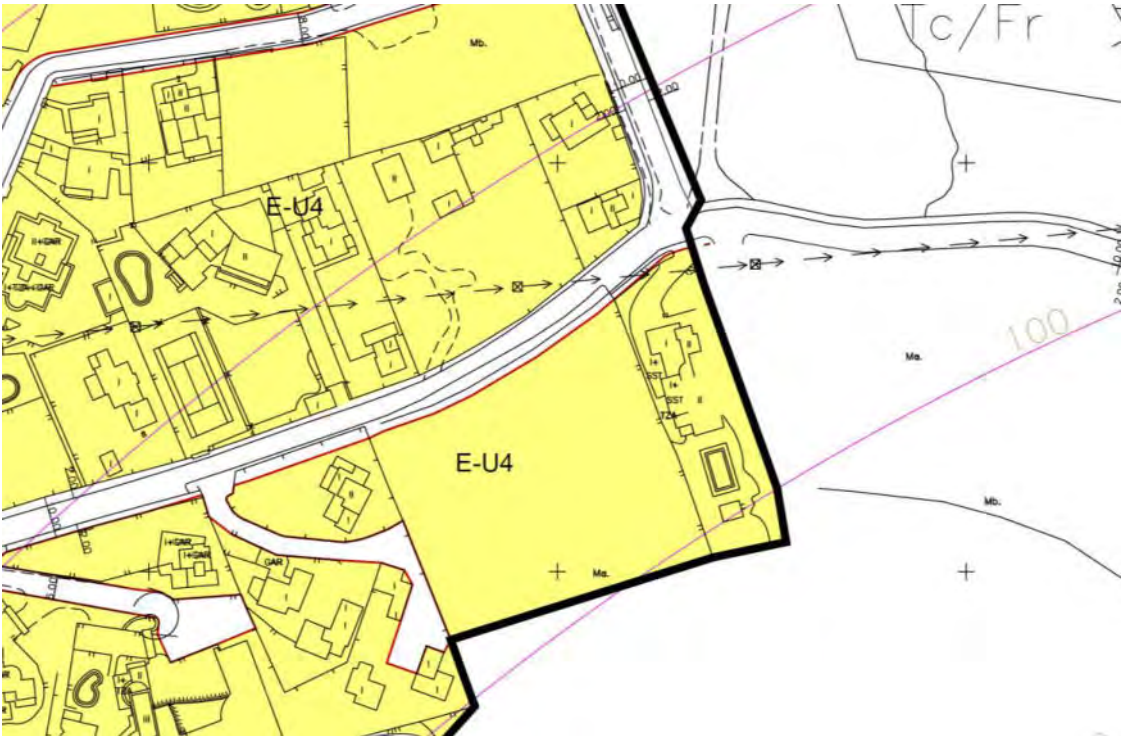
alguno al preverse en terrenos en situación de rural y carecer de funcionalidad alguna por lo que se propone su supresión



Fotografía aérea 2023



4.1 Ordenación actual



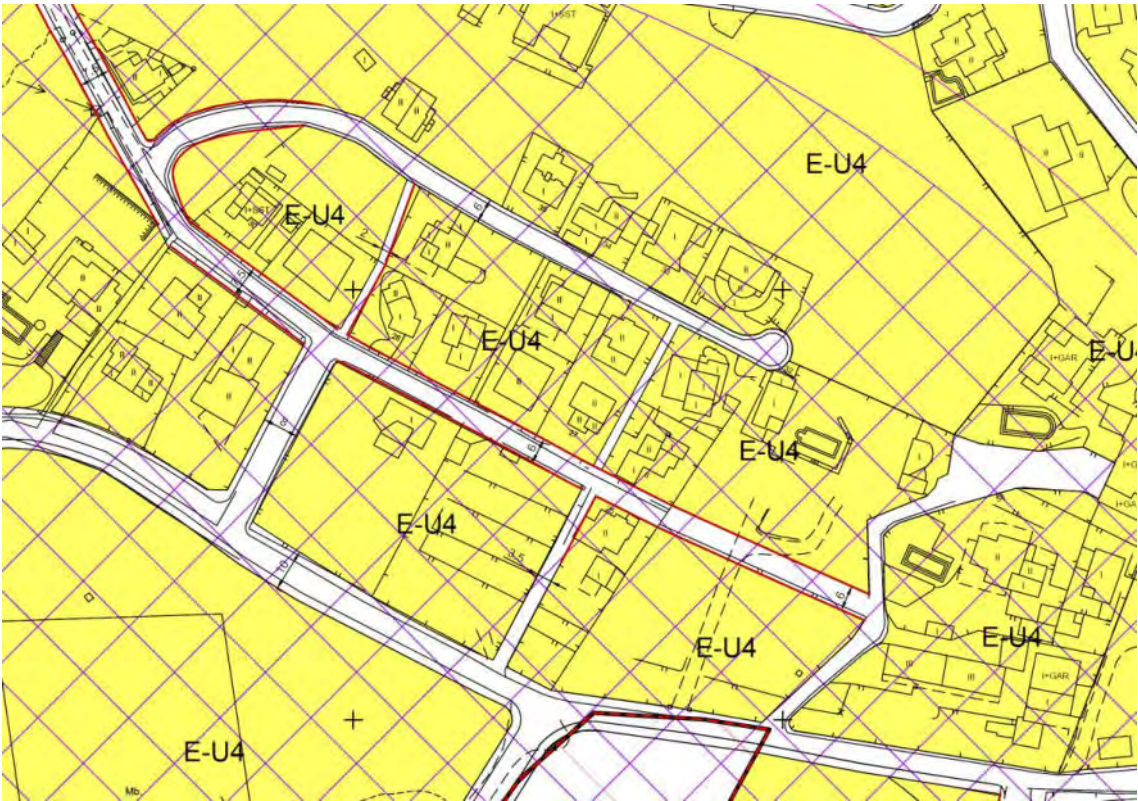
4.1 Ordenación propuesta

4.1.2 La corrección afecta la plano PPM-01 de la documentación gráfica de las NNS

4.2 Ajuste a la realidad efectivamente ejecutada de las alineaciones de los viales peatonales entre las calles del Búho y del Abejaruco y corrección de error en la definición de las alineaciones del fondo de saco en que finaliza la calle del Ganso, en el núcleo urbano de Can Pep Simó.

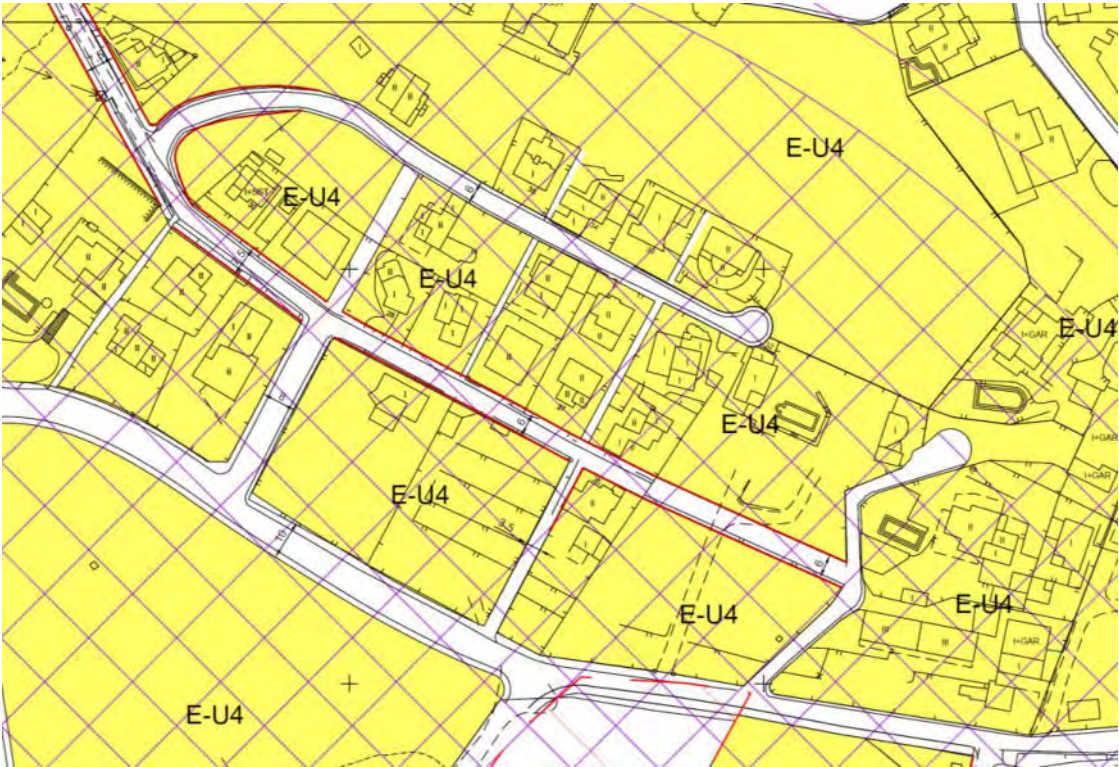


Fotografía aérea 2023



4.2 Ordenación actual

4.2.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge la realidad efectivamente ejecutada en relación con las alineaciones de los viales peatonales que conectan la calle del Búho con la calle del Abejaruco, ni tampoco las del fondo de saco en que finaliza la calle del Ganso, todas ellas en el núcleo urbano de can Pep Simó, por lo que se propone su corrección



4.2 Ordenación propuesta



Fotografía aérea

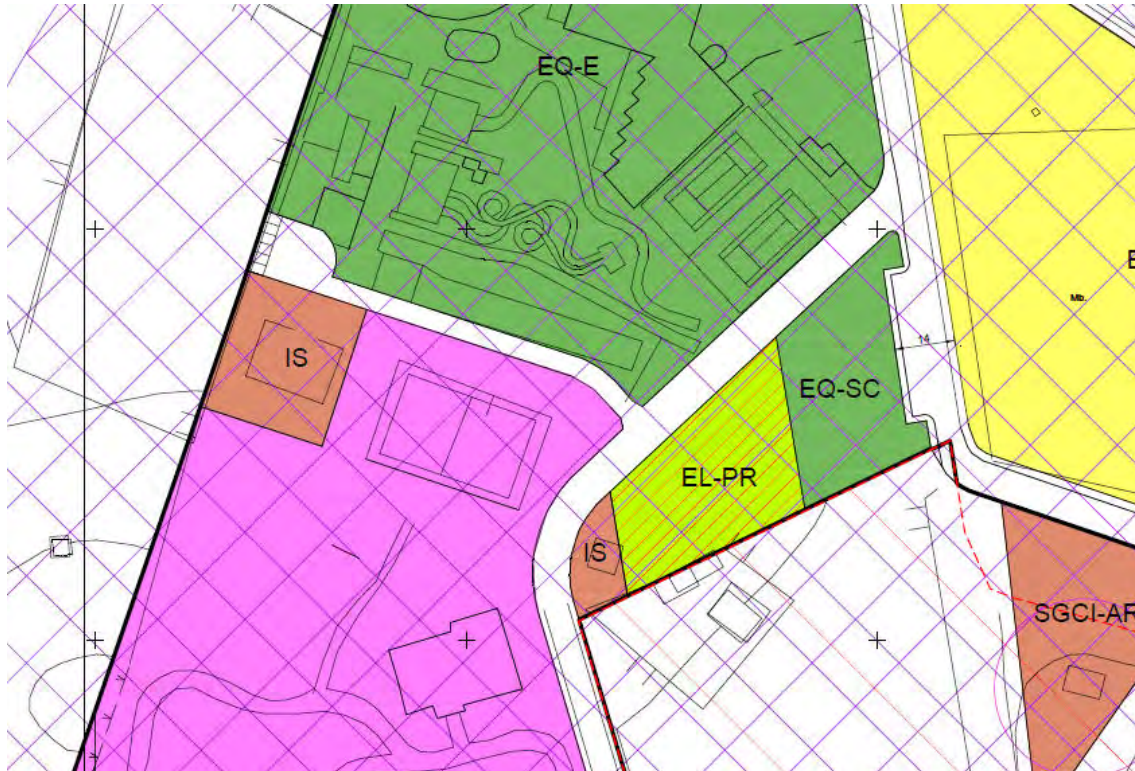
4.2.2 Las correcciones afectan al plano PPM-04 de la documentación gráfica de las NNSS

4.3 Ajuste a la realidad catastral de las alineaciones y límites de las calificaciones en la parcela del hotel Destino y su entorno.



Fotografía aérea 2023

4.3.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones del vial que separa la parcela del hotel Destino con la parcela de equipamiento a su trasera, por lo que se propone su corrección.



4.3 Ordenación actual



4.3 Ordenación propuesta

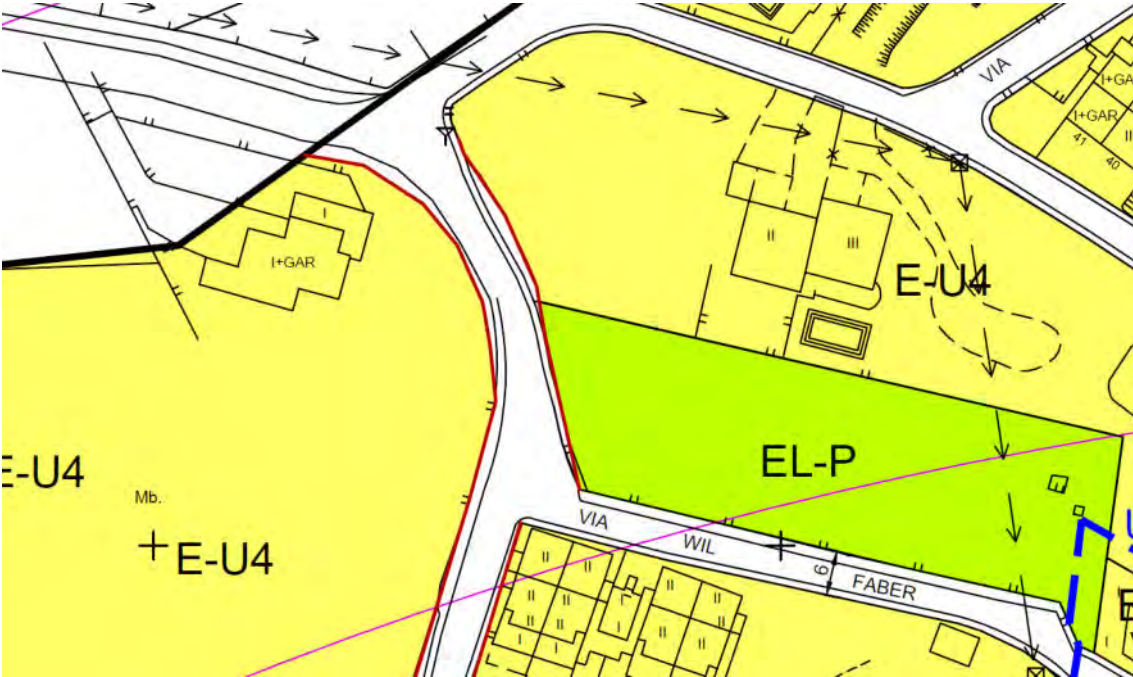
4.3.2 La corrección afecta al plano PPM-04 de la documentación gráfica de las NNSS

4.4 Corrección de error en las definiciones de las alineaciones de la calle Puig den Vinyets en el tramo incluido en el núcleo urbano de Can Pep Simó así como de las de las calificaciones colindantes

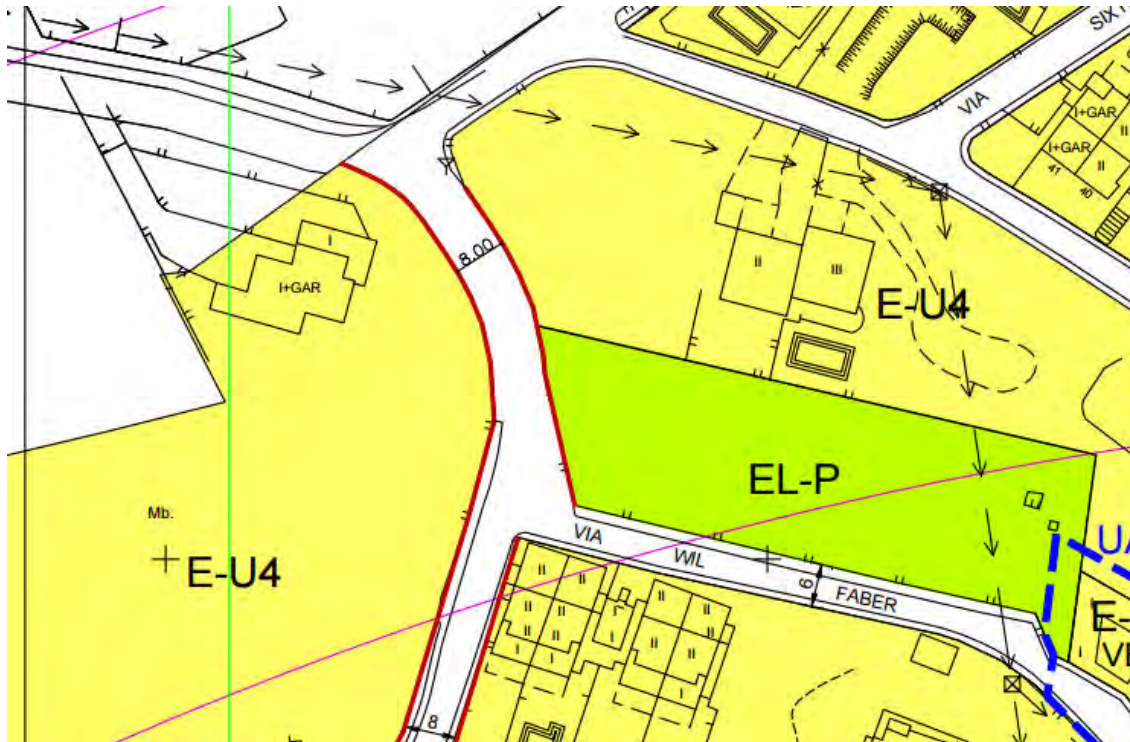


Fotografía aérea 2023

4.4.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones del tramo de la calle Puig den Vinyets correspondiente a su entrada en el núcleo urbano de can Pep Simó ni tampoco las de las calificaciones colindantes por lo que se propone su corrección.



4.4 Ordenación actual



4.4 Ordenación propuesta

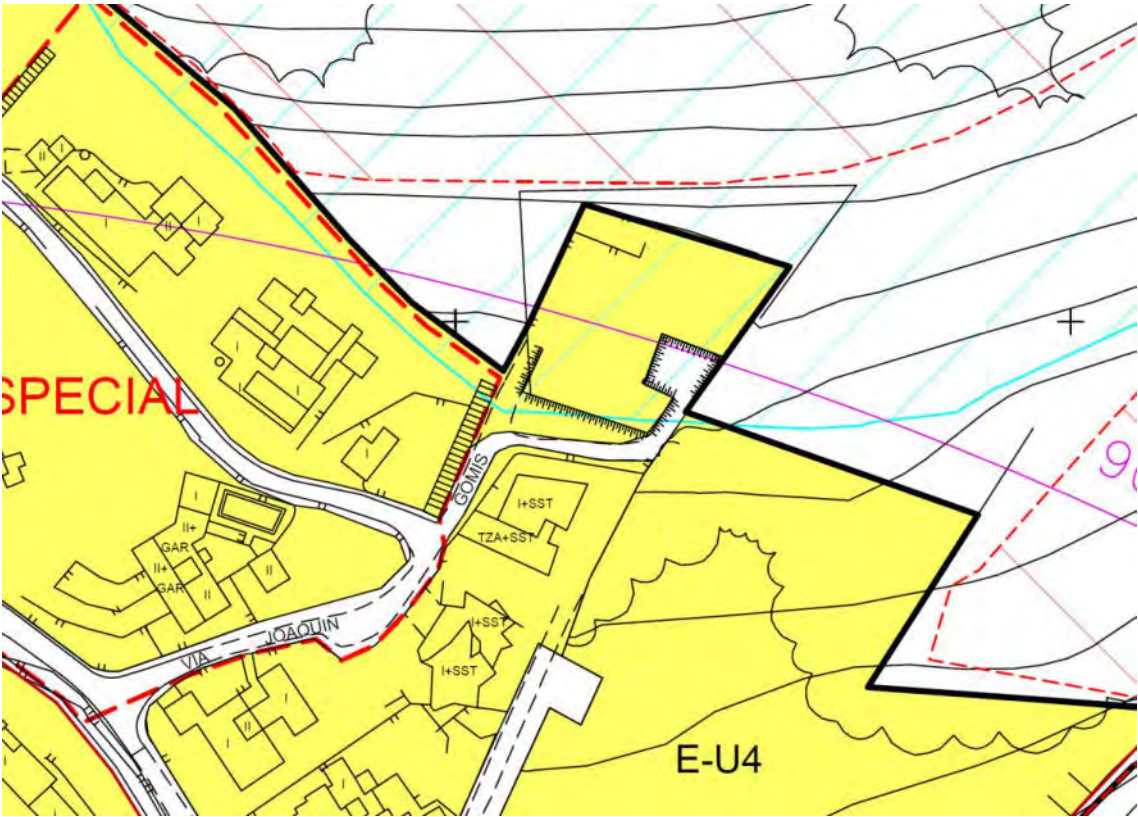
4.4.2 La corrección afecta al plano PPM-02 de la documentación gráfica de las NNSS

4.5 Corrección de las alineaciones definidas para las calles Joaquín Gomis y Manel Font

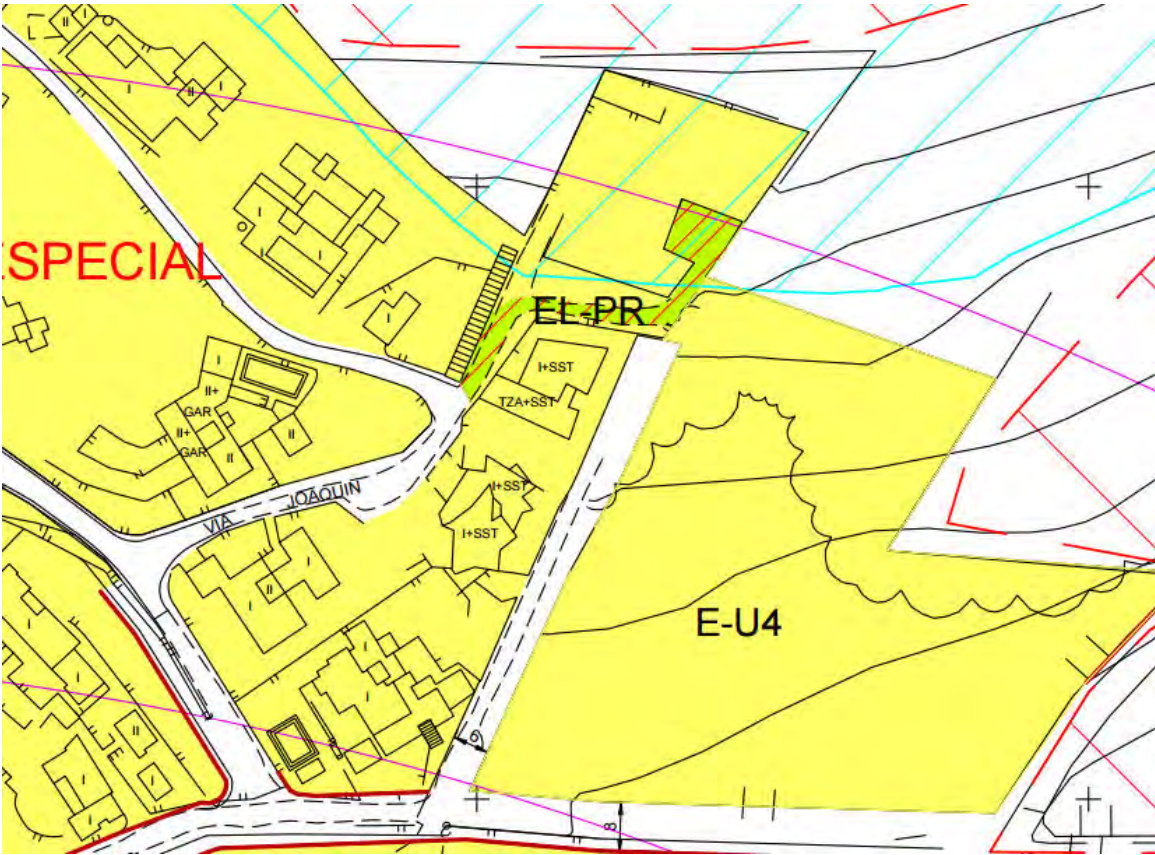
4.5.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de las calles Joaquín Gomis y Manel Font, por lo que se propone su corrección.



Fotografía aérea 2023



4.5 Ordenación actual



4.5 Ordenación propuesta

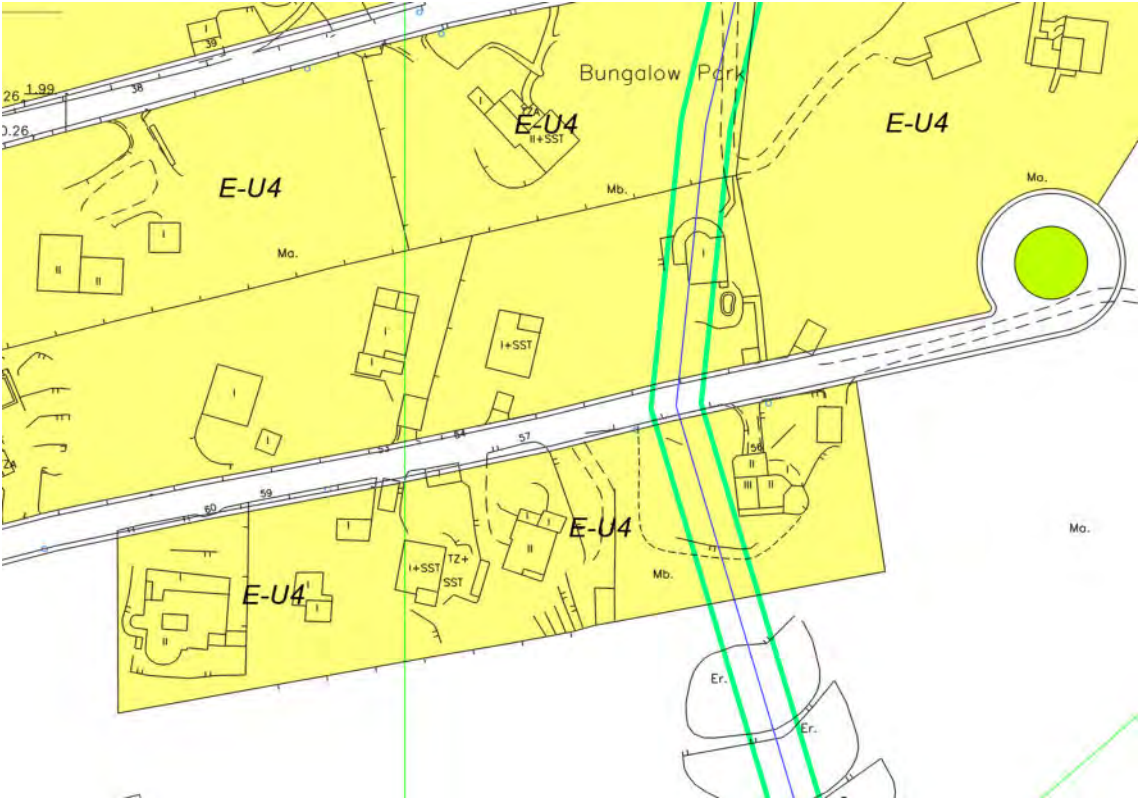
4.5.2 La corrección afecta al plano PPM-02 de la documentación gráfica de las NNSS

4.6 Corrección de error relativo al límite del suelo urbano en el núcleo de es Figueral

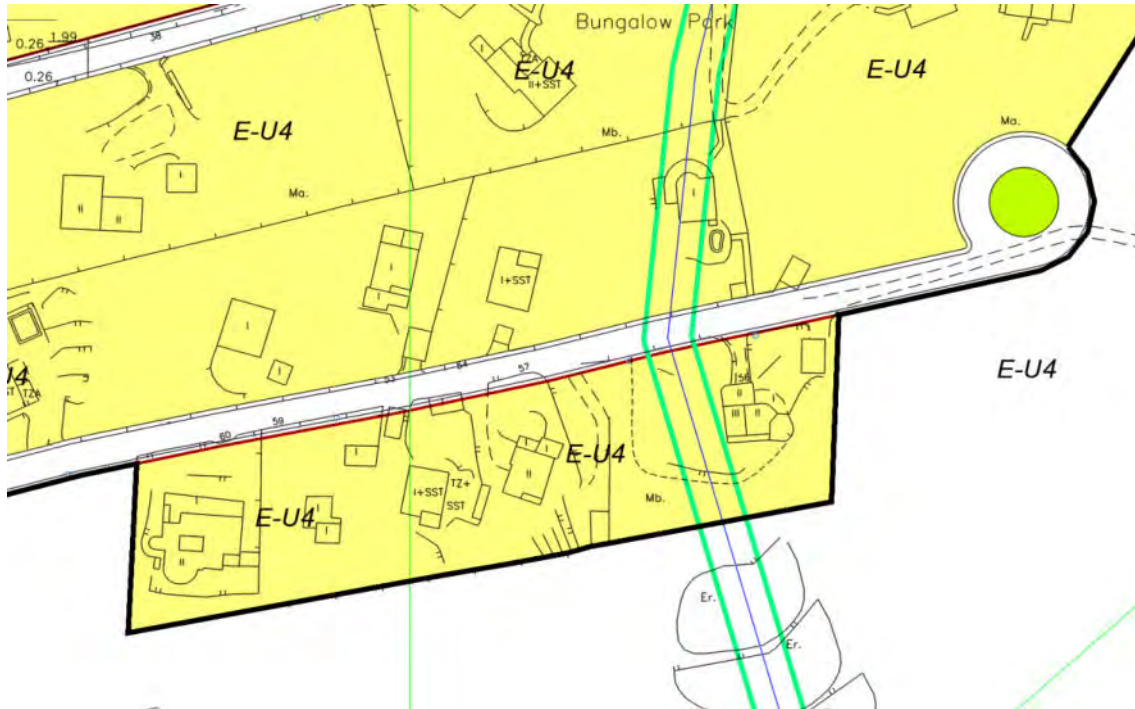


Fotografía aérea 2023

4.6.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma ajustada a la realidad los límites del suelo urbano en el límite sur del núcleo de Es Figueral por lo que se propone su corrección de forma ajustada a los límites físicos



4.6 Ordenación actual

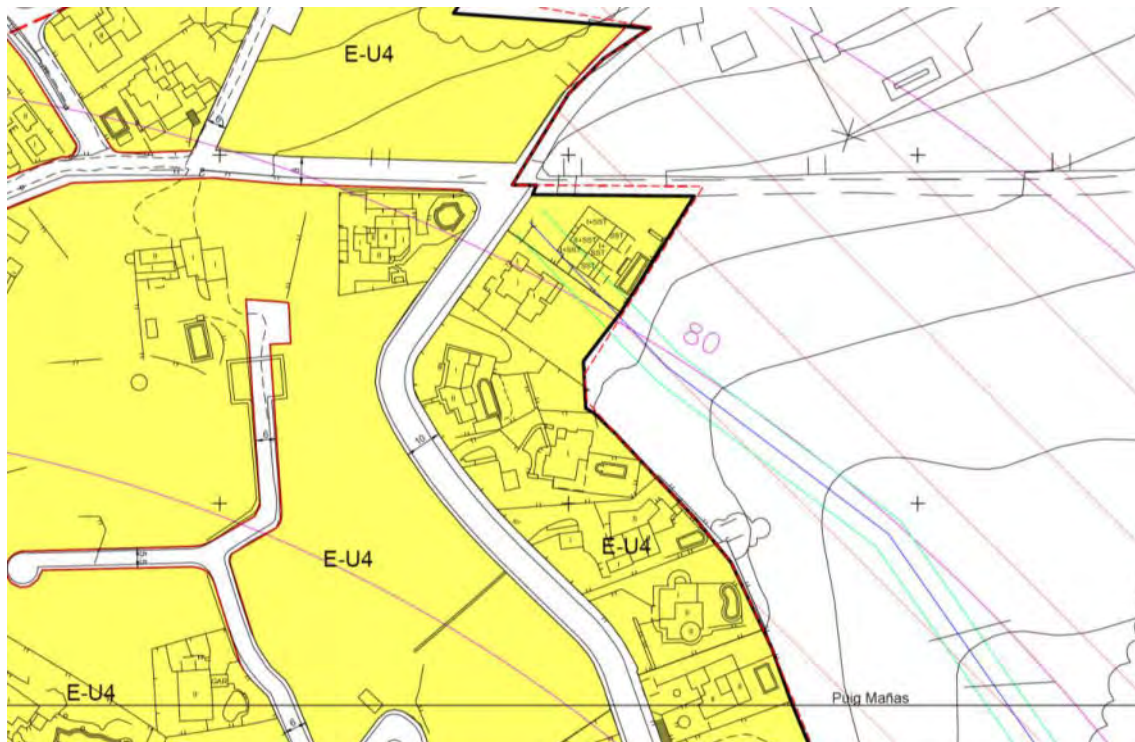


4.6 Ordenación propuesta

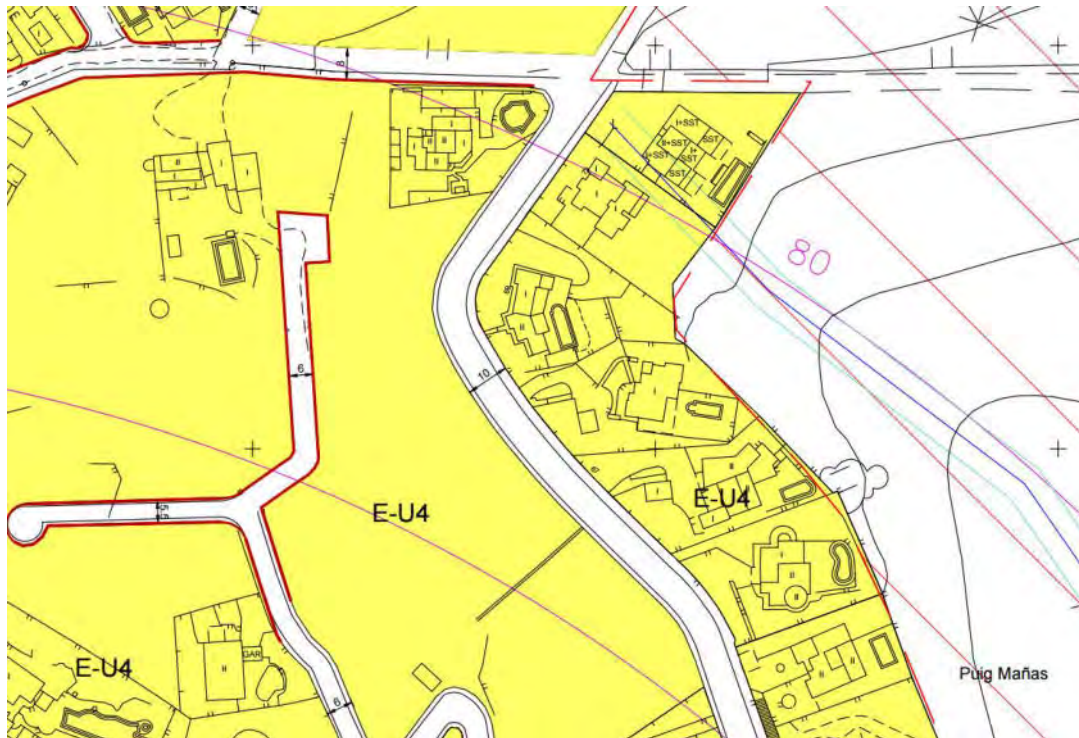
4.6.2 La corrección afecta al plano EFI-04 de la documentación gráfica de las NNSS

4.7 Ajuste a los límites parcelarios de la delimitación del suelo urbano en el núcleo de Can Pep Simó.

4.7.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma ajustada a la realidad física los límites del suelo urbano en el núcleo de can Pep Simó por lo que se propone su corrección de forma ajustada a los límites físicos de los cerramientos de las parcelas



4.7 Ordenación actual

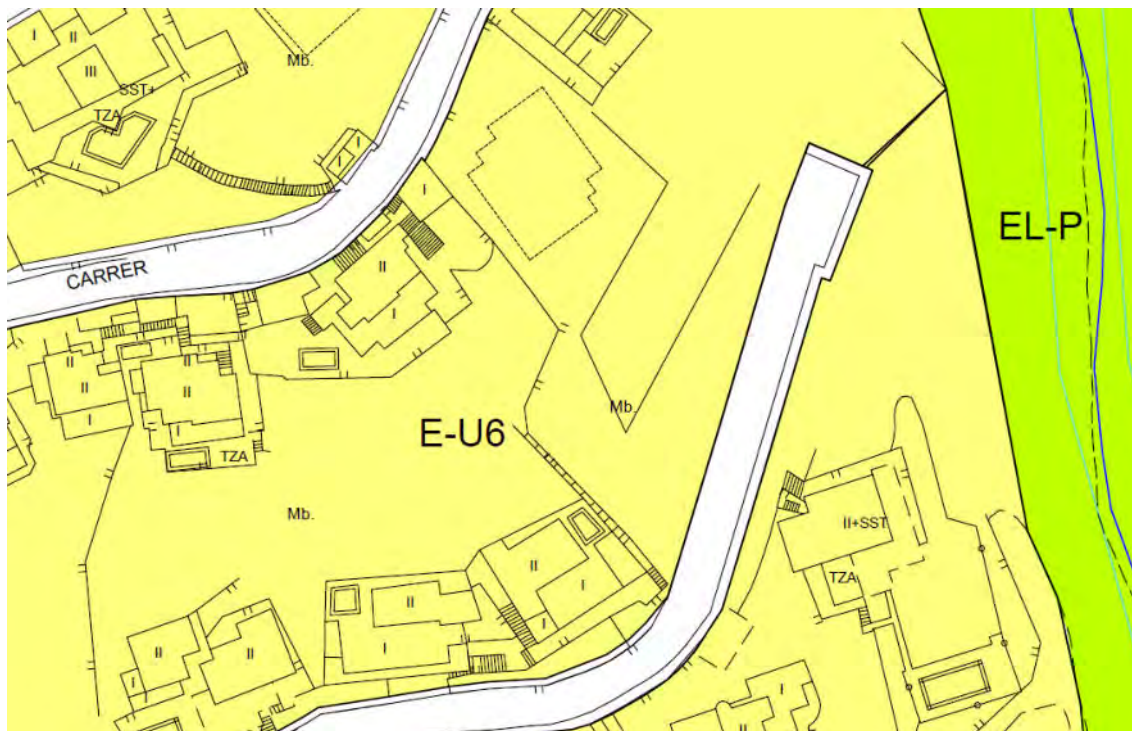


4.7 Ordenación propuesta

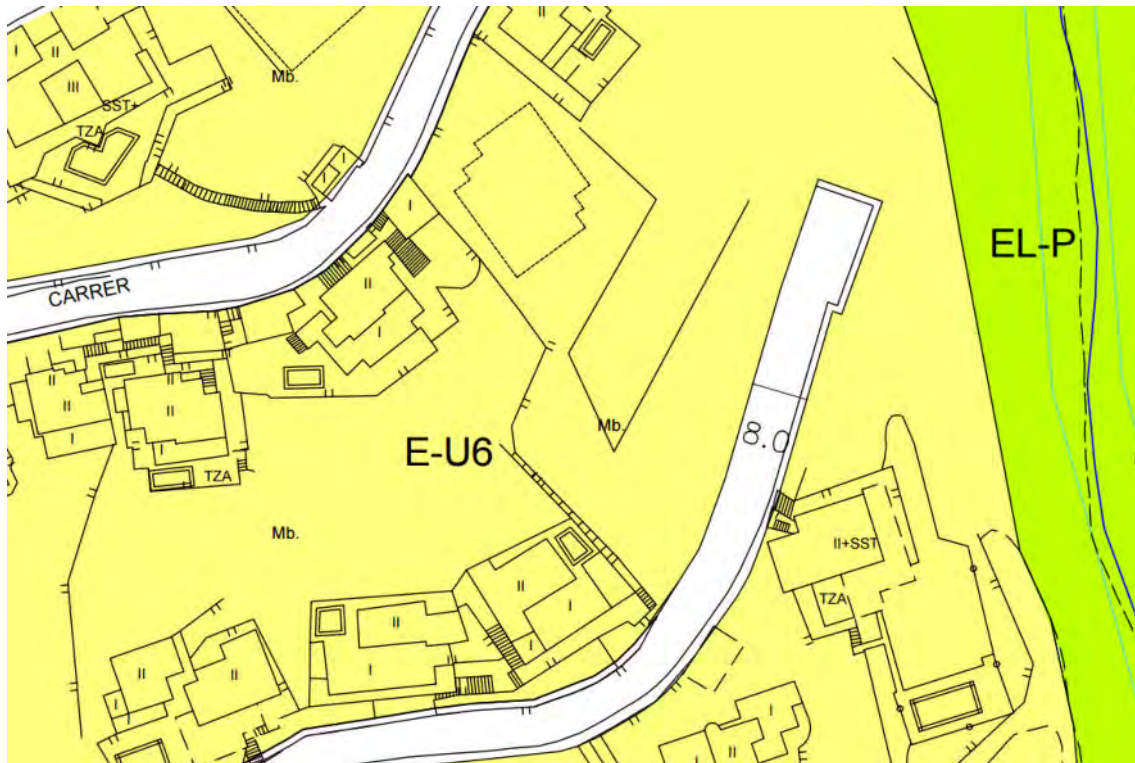
4.7.2 La corrección afecta al plano PPM-02 de la documentación gráfica de las NNSS

4.8 Corrección del error detectado en cuanto a las alineaciones definidas para el final de la calle Madrid, en el núcleo de Roca Llisà

4.8.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma ajustada a la realidad efectivamente ejecutada las alineaciones del final de la calle Madrid, en el núcleo de Roca Llisà por lo que se propone su corrección.



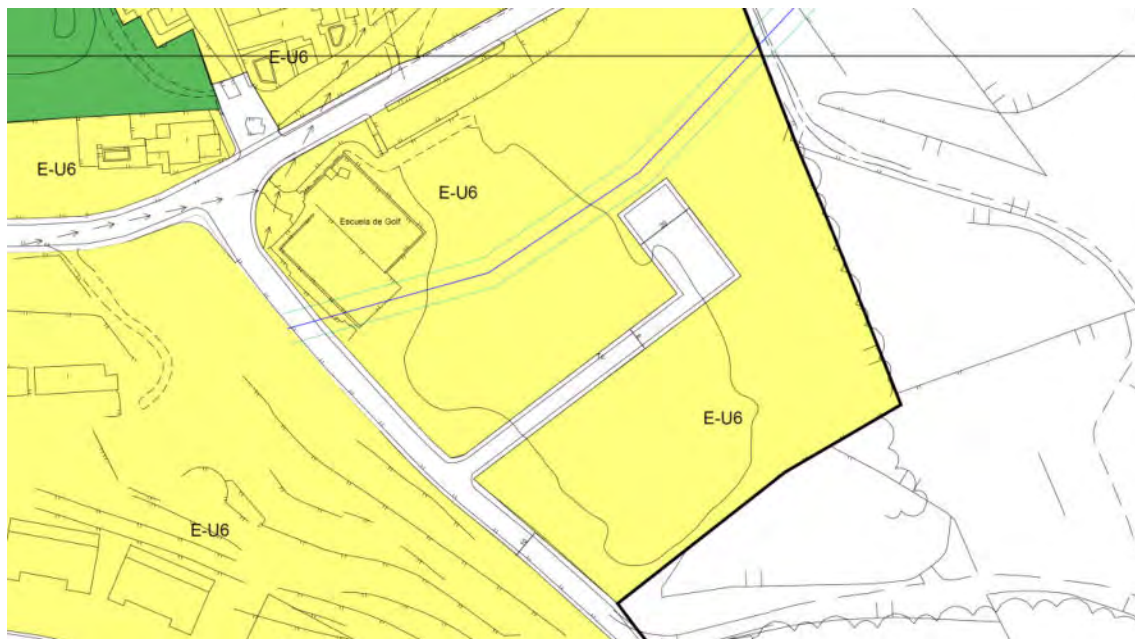
4.8 Ordenación actual



4.8 Ordenación propuesta

4.8.2 La corrección afecta al plano RCL-07 de la documentación gráfica de las NNSS

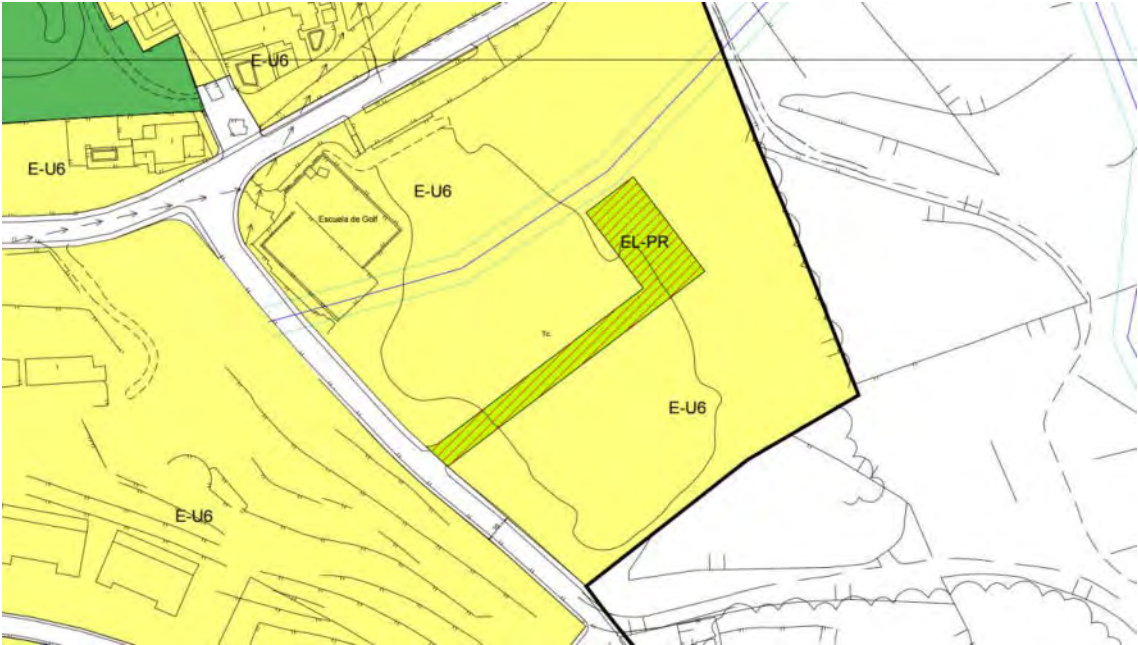
4.9 Corrección de error en la calificación como vial público de un vial de la urbanización Roca Llisà que resulta innecesario.



4.9 Ordenación actual

4.9.1 La documentación gráfica de las NNSS prevé en el límite este del ámbito de la urbanización Roca Llisà un vial público que, desde el camino a Cala Olivera, se adentra en el interior de una gran parcela a fin de posibilitar la subdivisión de la misma, pero dicha parcela ha sido objeto de un Estudio de detalle de los contemplados en el apartado c.) de las ordenanzas específicas de la calificación E-U6 fin de permitir la autorización en la misma de varias viviendas conservando la unidad de la parcela, por lo que carece de todo sentido el

mantenimiento del carácter público del vial que por ello se asigna a la calificación de espacio libre privado

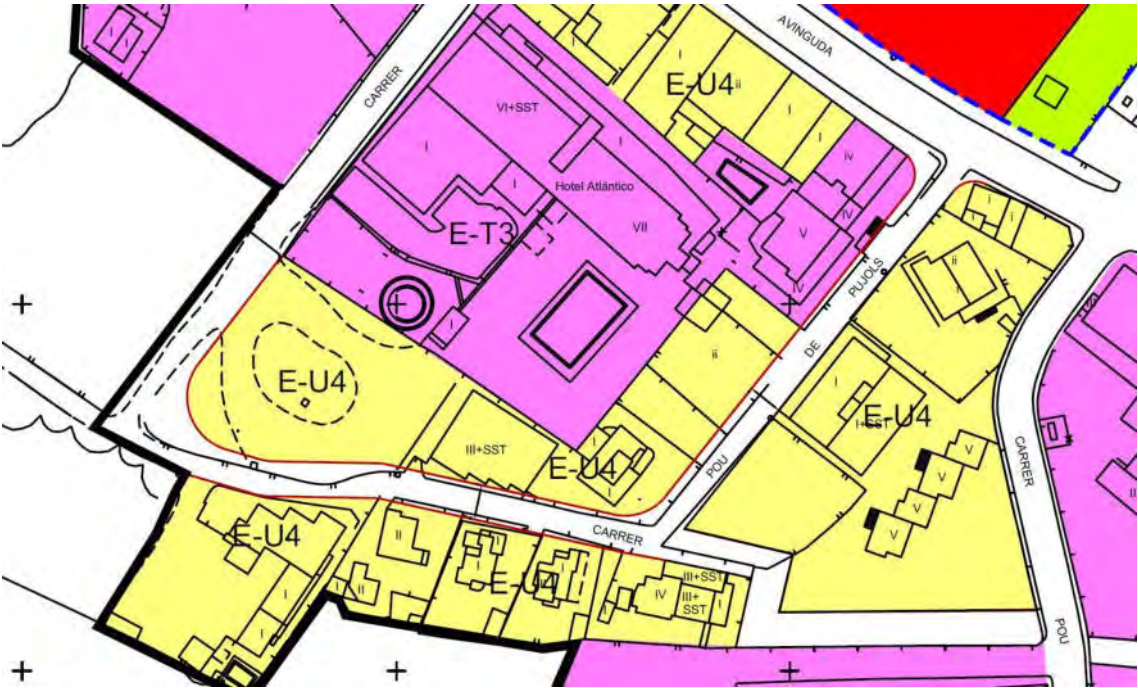


4.9 Ordenación propuesta

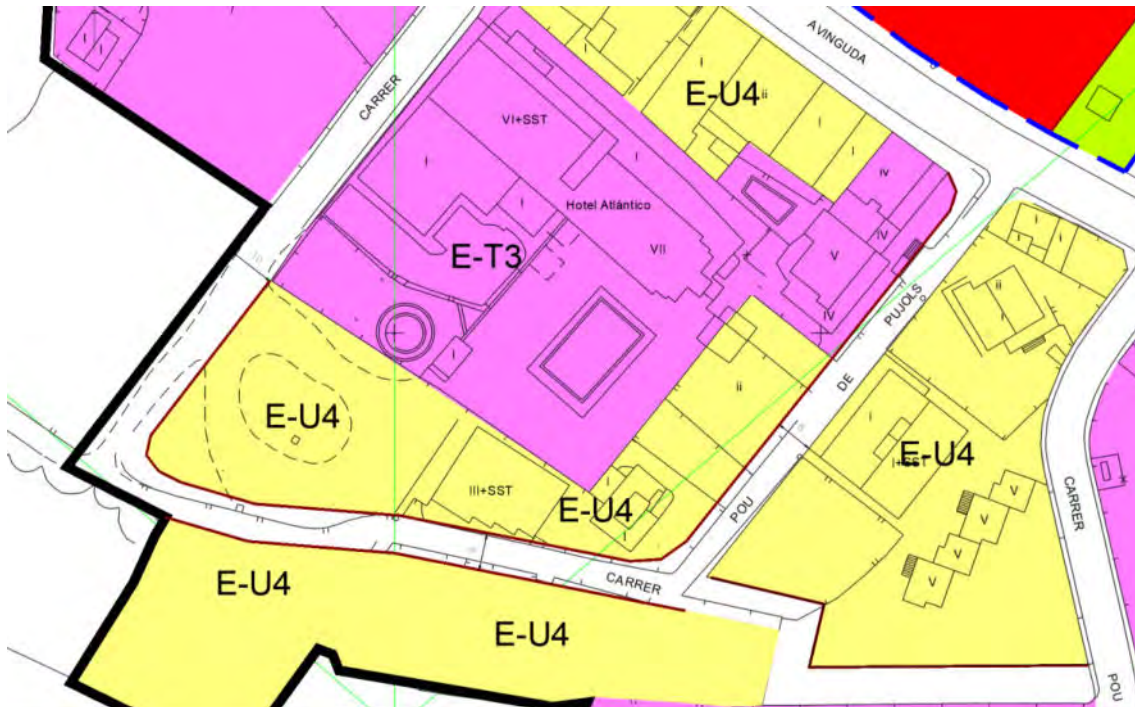
4.9.2 La corrección afecta al plano RCL-04 de la documentación gráfica de las NNSS

4.10 Corrección de error en la definición de las alineaciones viarias de las calles Pou des Pujols y d'Aljub, en el núcleo urbano de Es Canar-Can Arabí

4.10.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes define de forma incorrecta las alineaciones viarias de los tramos finales de las calles Pou des Pujols y d'Aljub en la zona en que ambas entroncan, en el límite oeste del núcleo urbano de Es Canar-Can Arabí, lo que es ahora objeto de corrección.



4.10 Ordenación actual



4.10 Ordenación propuesta

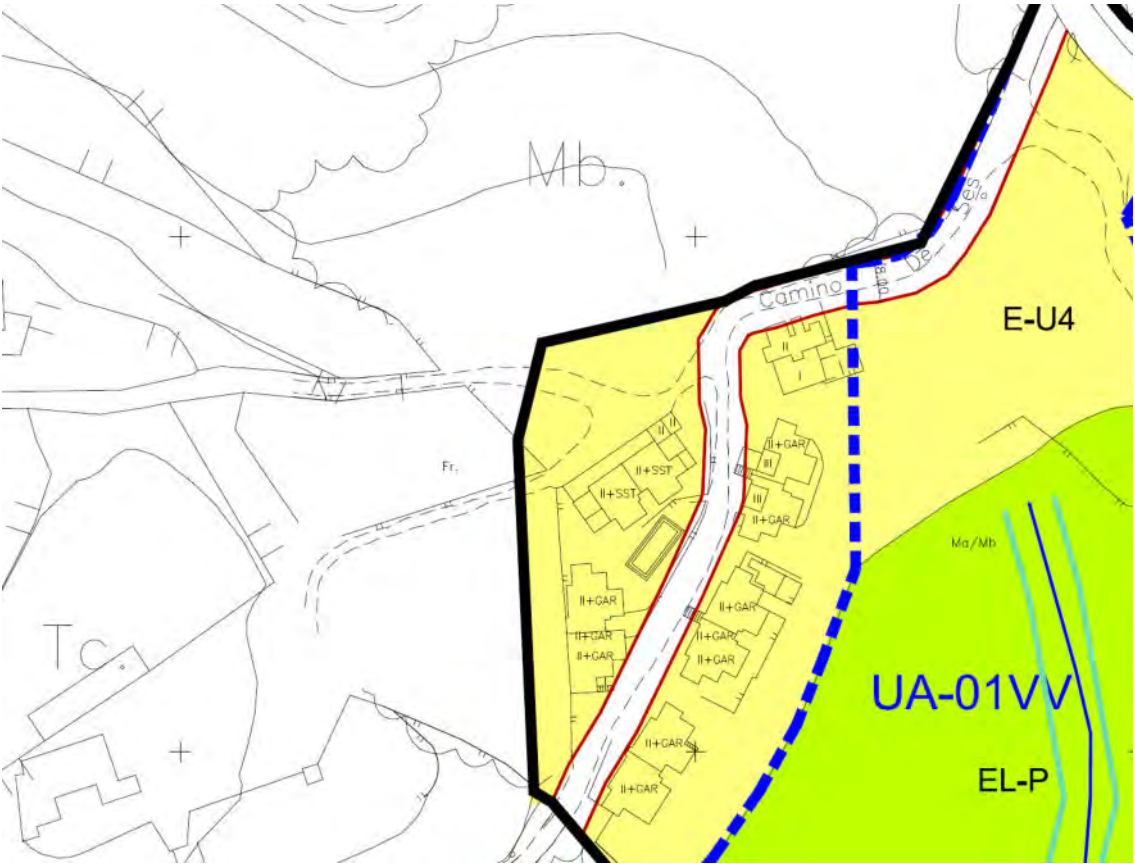
4.10.2 La corrección del error afecta a las hojas CPA-02 y CPA-03 de la documentación gráfica de las NNSS

4.11 Corrección de error en las alineaciones definidas para la calle de las Lavandas en el núcleo urbano de Valverde-Cala Llonga

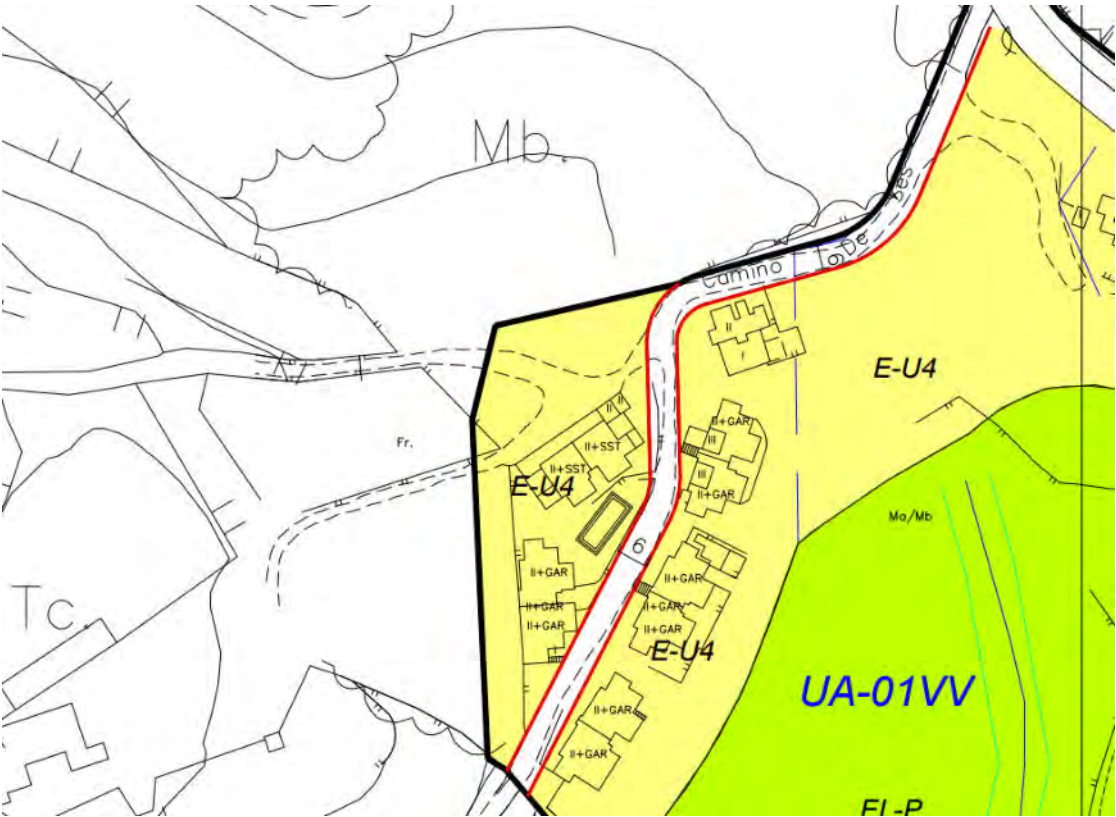


4.11 Fotografía aérea 2023

4.11.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes define de forma incorrecta las alineaciones viarias de la calle de las Lavandas por lo que se propone su corrección.



4.11 Ordenación actual



4.11 Ordenación propuesta

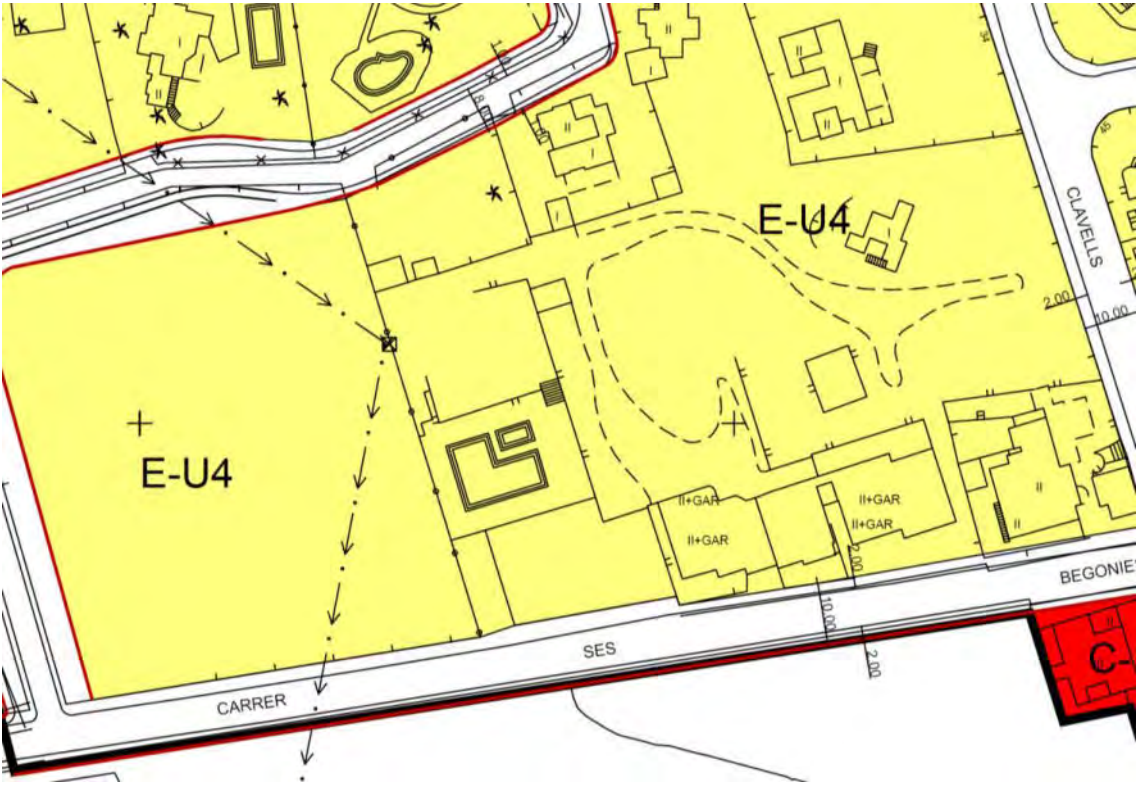
4.11.2 La corrección afecta al plano LVE-01 de la documentación gráfica de las NNS

4.12 Corrección de error en las alineaciones definidas para la calle Begonias, en el núcleo urbano de Siesta-Montañas Verdes

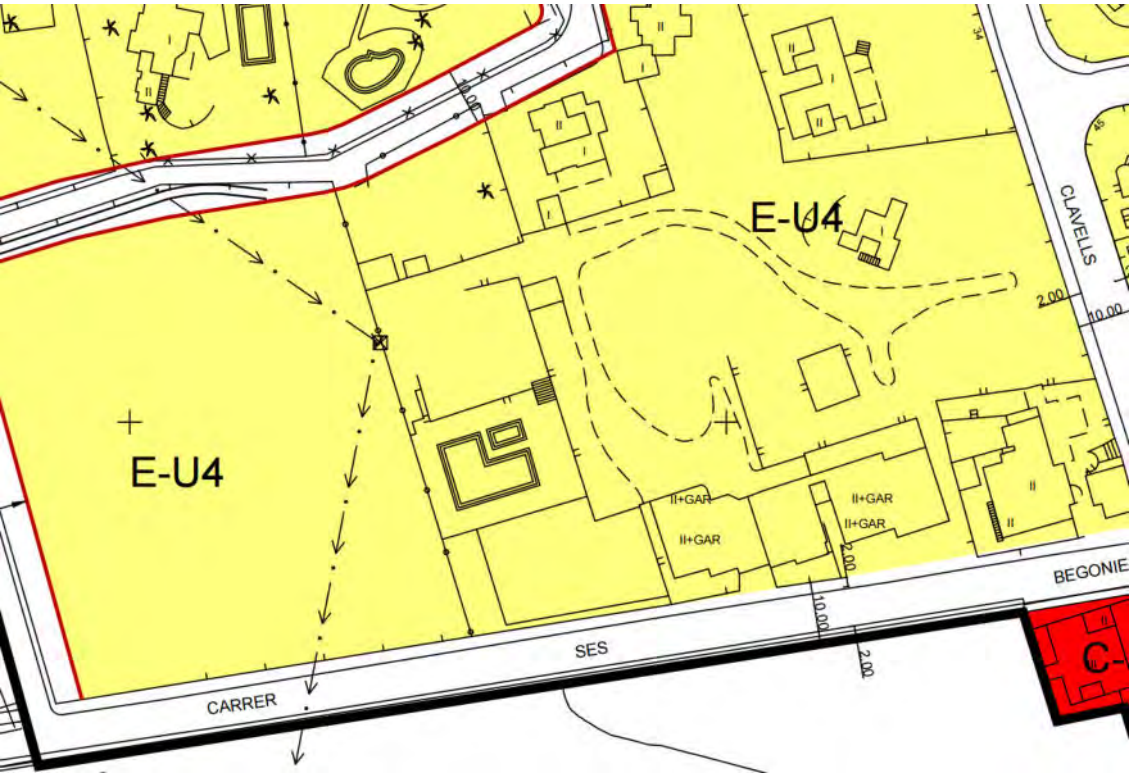


4.12 Fotografía aérea 2023

4.12.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes define de forma no ajustada a la realidad efectivamente ejecutada las alineaciones viarias de la calle Begonias, lo que es ahora objeto de corrección.



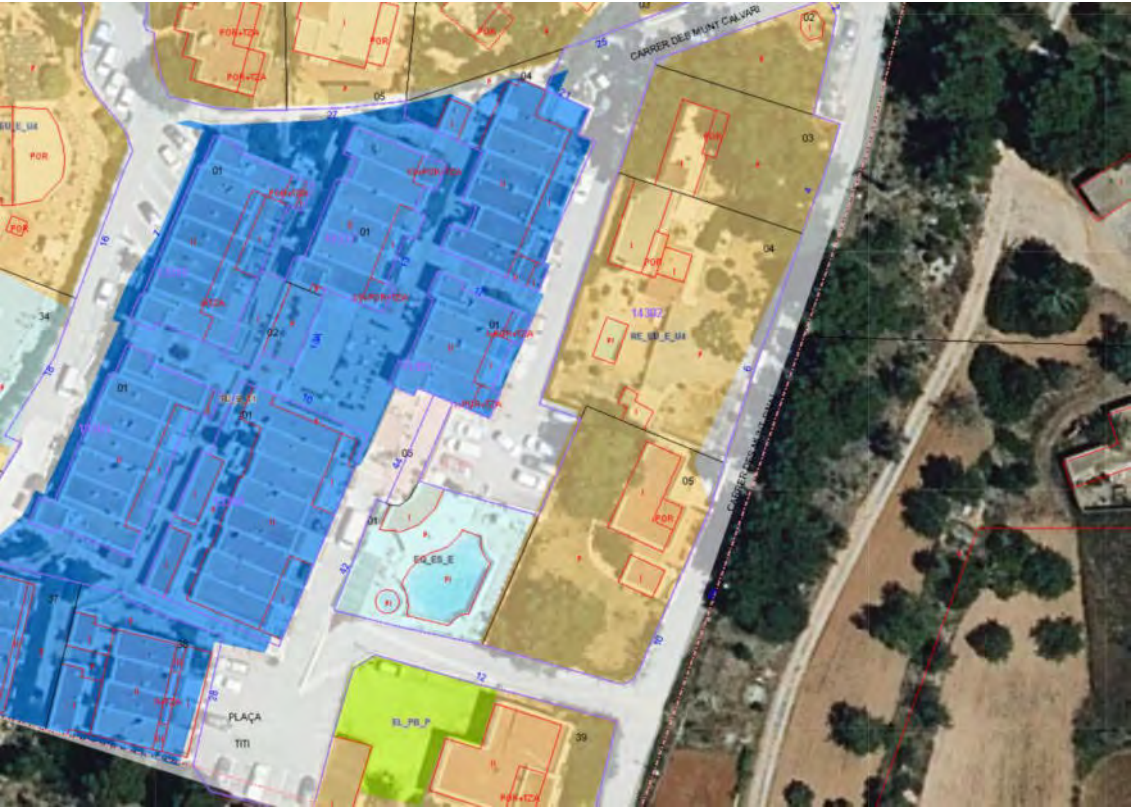
4.12 Ordenación actual



4.12 Ordenaci3n propuesta

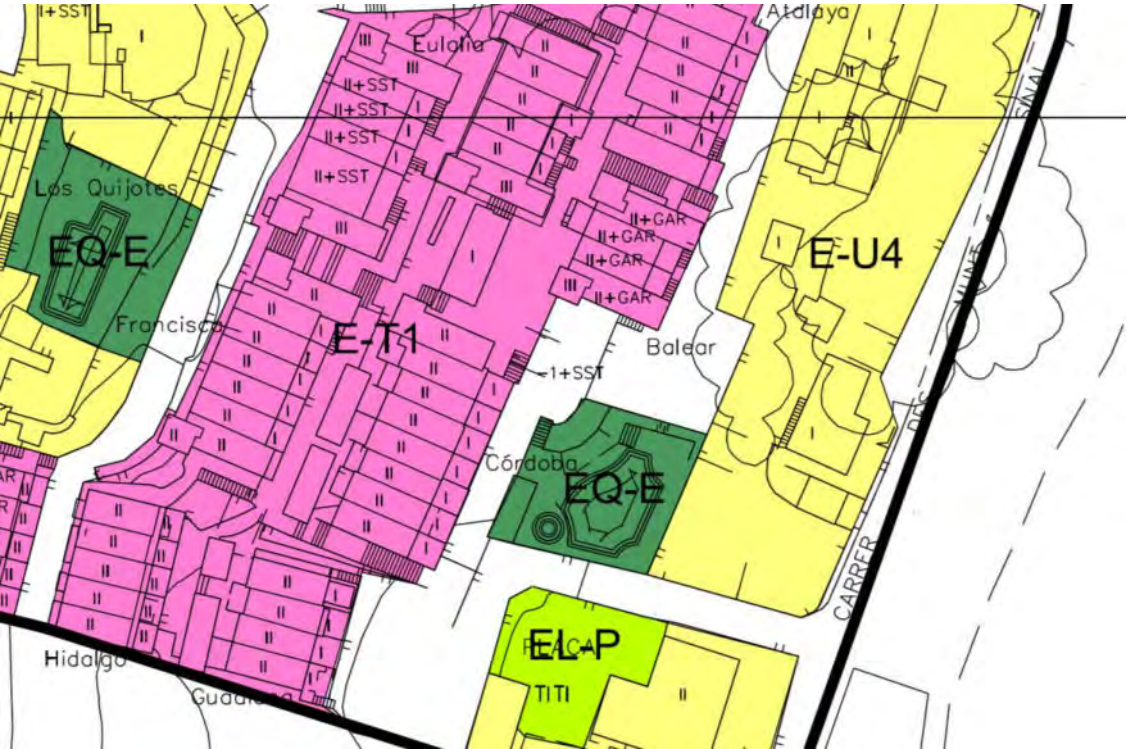
4.12.2 La correcci3n afecta al plano MOV-03 de la documentaci3n gr3fica de las NNS

4.13 Correcci3n de error en las alineaciones definidas para la calle Monte Sinaí en la zona de Esp3rragos del n3cleo urbano de Valverde-Cala Llonga

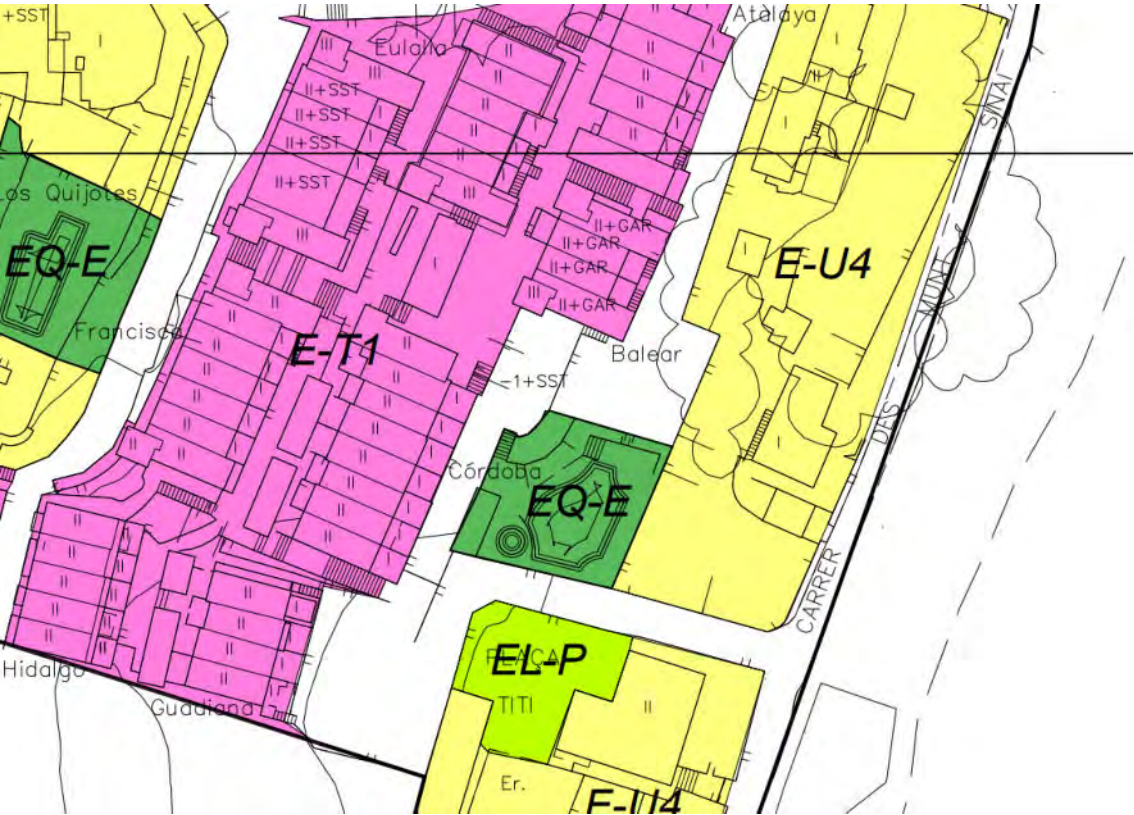


4.13 Fotografia a3rea 2023

4.13.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes define de forma no ajustada a la realidad efectivamente ejecutada las alineaciones viarias de la calle Monte Sinaí, lo que es ahora objeto de corrección.



4.13 Ordenación actual



4.13 Ordenación propuesta

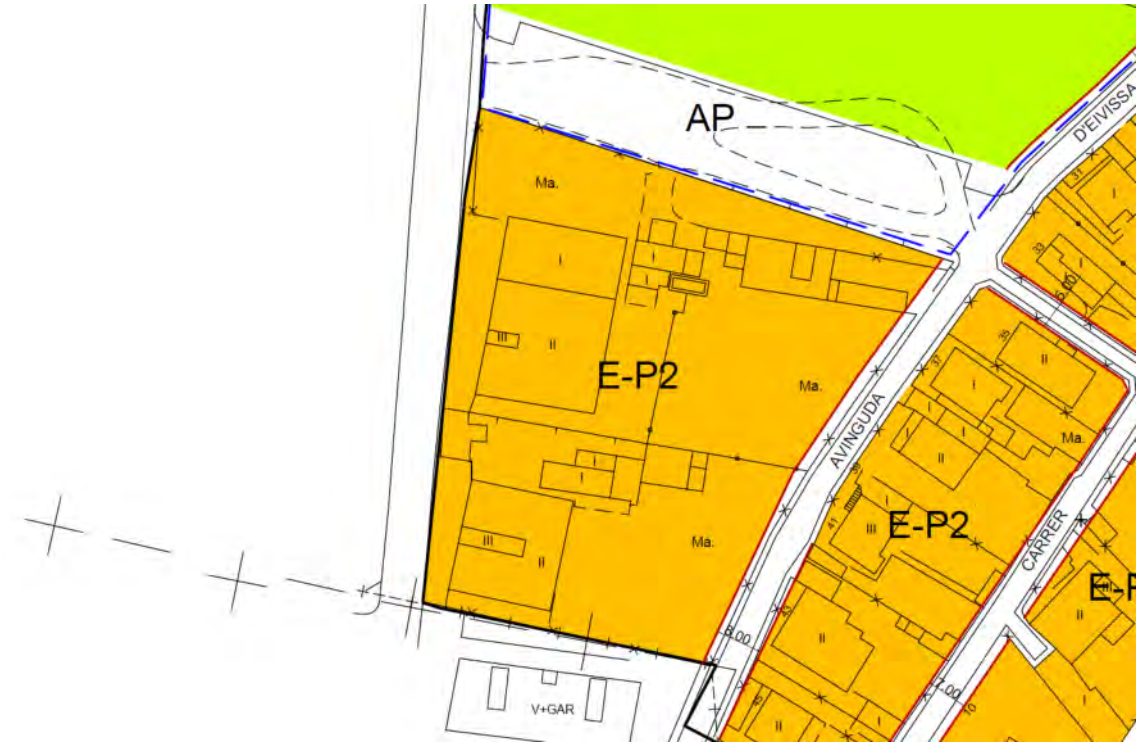
4.13.2 La corrección afecta al plano LVE-05

4.14 Corrección de error en las alineaciones definidas para el camí Vell de Sant Mateu en el núcleo urbano de Puig den Valls



4.14 Fotografía aérea 2023

4.14.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes no recoge de forma adecuada las alineaciones del tramo urbano dentro del núcleo de Puig d'en Valls del camí Vell de Sant Mateu, lo que es ahora objeto de corrección incorporando las aceras correspondientes



4.14 Ordenación actual



4.14 Ordenaci3n propuesta

4.14.2 La correcci3n afecta al plano PDV-02

4.15 Correcci3n de error en la ordenaci3n definida en la documentaci3n gr3fica de las NNSS para los terrenos del n3cleo de Santa Eul3ria des R3u ubicados entre las calles de Sant Jaume y Sant Vicenç, en el tramo de las mismas entre el Passeig de s'Alamera y la calle de Sant Llorenç, que no diferencia las zonas en las que resultan posible la autorizaci3n de cuatro plantas de altura de aquellas en las que tan s3lo resulta posible la autorizaci3n de tres.



4.15 Ordenaci3n actual



4.15 Ordenación propuesta

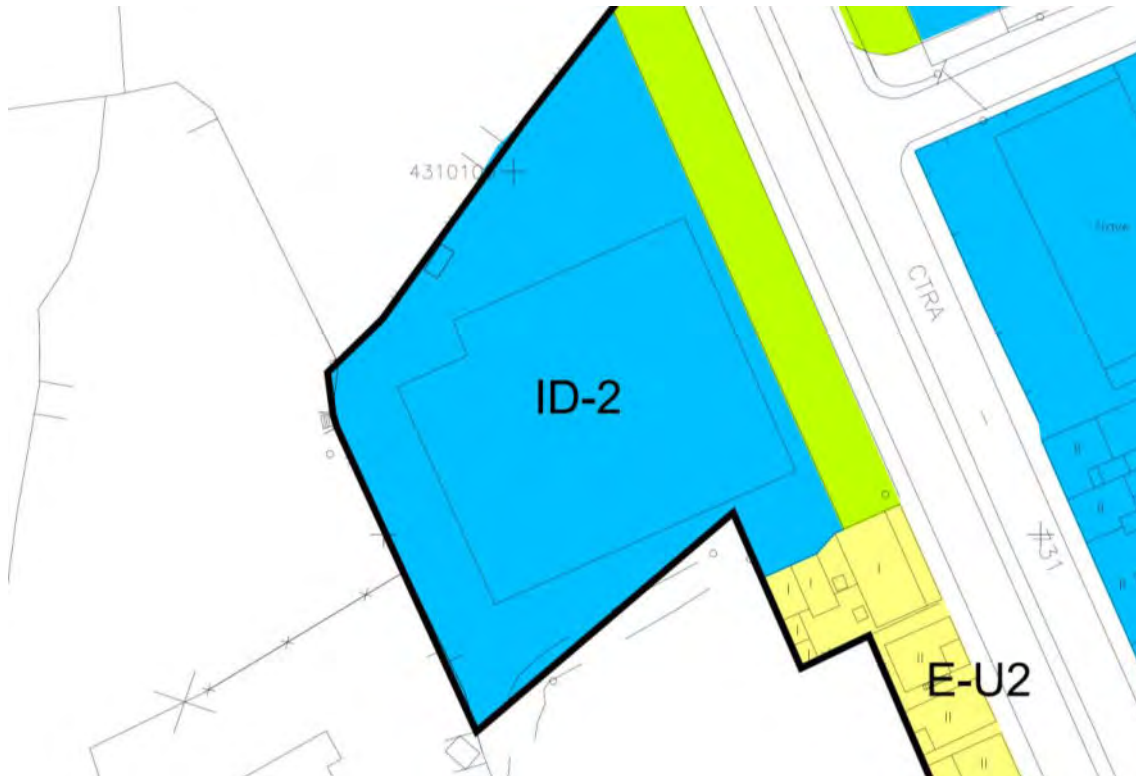
4.15.1 La documentación gráfica de las NNSS define actualmente una ordenación para los terrenos del núcleo urbano de Santa Eulària del Riu ubicados entre las calles Sant Jaume y Sant Vicenç, en el tramo de las mismas entre el Passeig de s'Alamera y la calle de Sant Llorenç que, recogiendo una ordenación que ya definía el PDSU y las NNSS de 2004 establece una altura máxima de PB+4 en las fachadas a la calle Sant Jaume y de PB+3 en las fachadas a la calle de Sant Vicenç pero que no señala en cada manzana, tal y como sí efectuaban los instrumentos citados, el límite a partir del cual se aplica uno u otro parámetro, a fin de corregir lo cual se grafían ahora tales límites

4.15.2 La corrección afecta a los planos SEU-03 y SEU-04 de la documentación gráfica de las NNSS

4.16 Corrección de error en las alineaciones definidas para el vial sur de acceso a parcelas en la zona de Can Negre, en el núcleo urbano de Can Negre Can Bufí

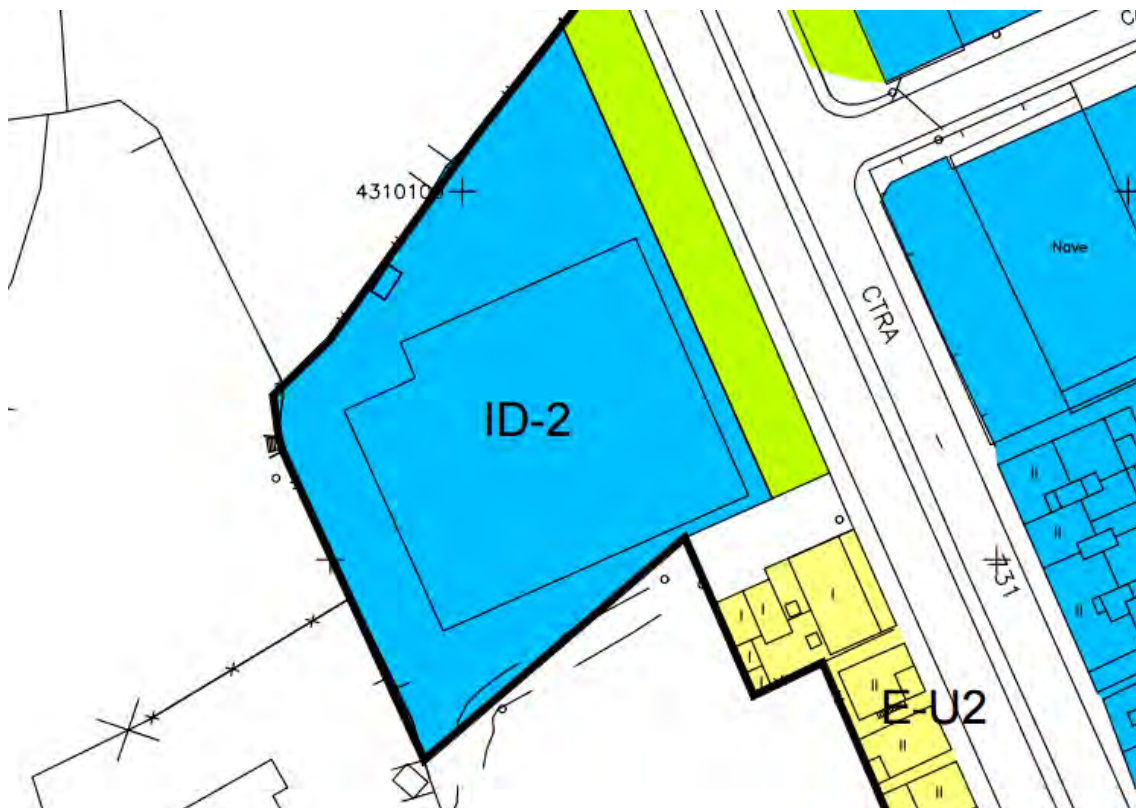


4.16 Fotografía aérea 2023



4.16 Ordenación actual

4.16.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge por error el tramo vial que da acceso a determinadas parcelas en el núcleo de Can Negre, por lo que se propone su corrección.



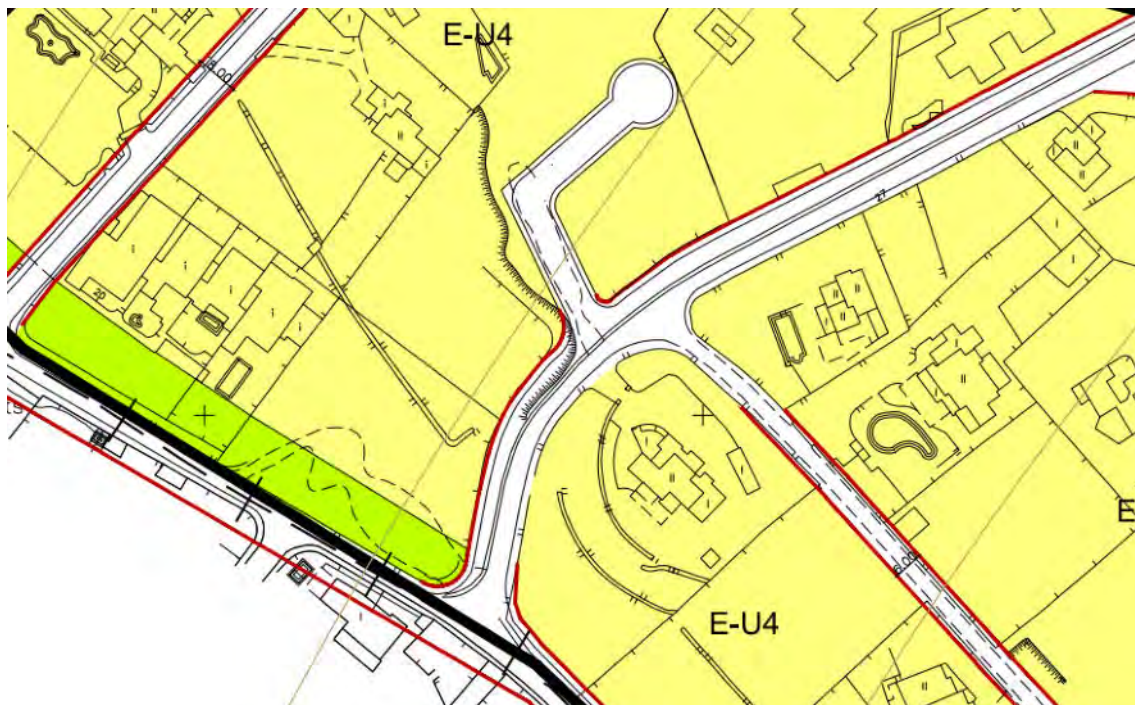
4.16 Ordenación propuesta

4.16.2 La corrección afecta al plano CNB-01 de la documentación gráfica de las NNSS

4.17 Corrección de error en la definición de las alineaciones de un ramal que acomete al tramo inicial de la calle Puig d'en Vinyets

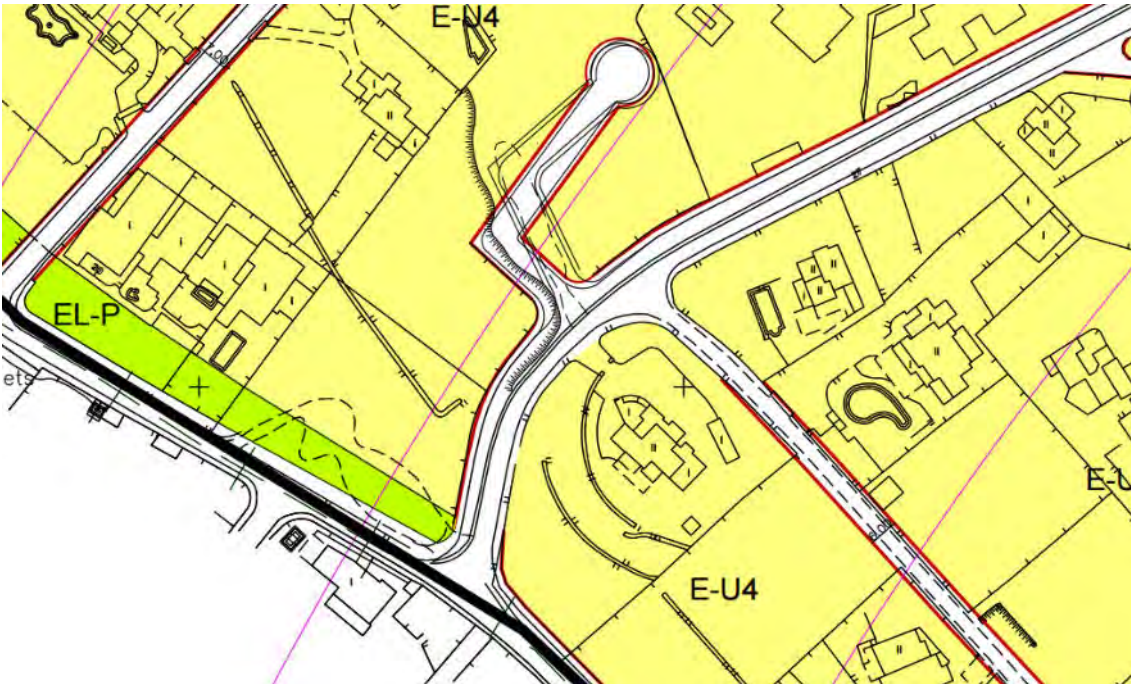


4.17 Fotografía aérea 2023



4.17 Ordenación actual

4.17.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de manera ajustada a la realidad efectivamente ejecutada las alineaciones de un ramal viario que acomete al tramo inicial de la calle Puig d'en Vinyets, por lo que se propone su corrección



4.17 Ordenación propuesta

4.17.2 La corrección afecta al plano PPM-01

4.18 Corrección de error en la definición gráfica de la ordenación del núcleo de Ca Na Negreta que no incluye la parte de dicho núcleo en que se ubica la calle de la Salvia.



4.18 Ordenación actual

4.18.1 La documentación gráfica que recoge la ordenación del núcleo urbano de Ca Na Negreta, debido a error en el corte de hojas empleado, no incluye la parte de dicho núcleo en que se ubica la calle de la Salvia, error cuya corrección se propone mediante la utilización de un corte de hojas distinto.

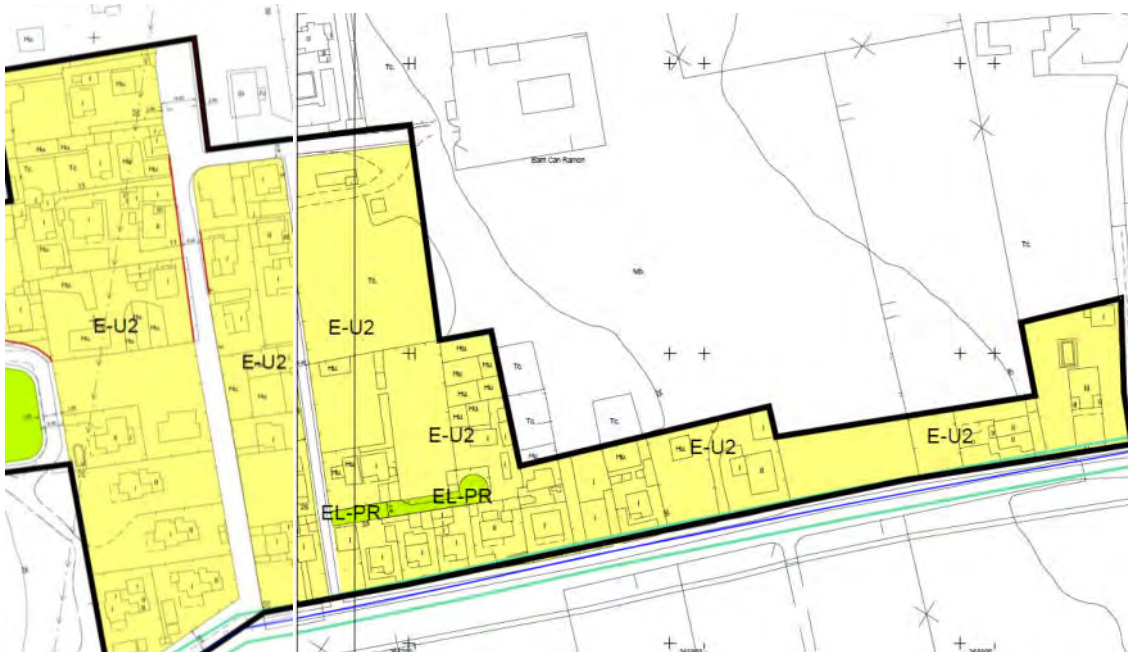


4.18 Ordenación propuesta

4.18.2 La corrección afecta a los planos CNR-02 y CNR-03 de la documentación gráfica de las NNSS

4.19 Corrección de error en la delimitación del núcleo urbano de Can Ramon.

4.19.1 La documentación gráfica de las NNSS vigentes contiene una delimitación del núcleo urbano de Can Ramon que en su límite sur no incluye en suelo urbano el vial con el que colindan la totalidad de parcelas que tienen acceso rodado desde el mismo, lo que origina que dichas parcelas, pese a resultar clasificadas por las NNSS como suelo urbano, no puedan nunca adquirir la condición de solar. Error este que se corrige incluyendo en la delimitación de suelo urbano definida el correspondiente tramo vial.



4.19 Ordenación actual



4.19 Ordenación propuesta

4.19.2 La corrección afecta a los planos CNR-02 y CNR-03 de la documentación gráfica de las NNSS

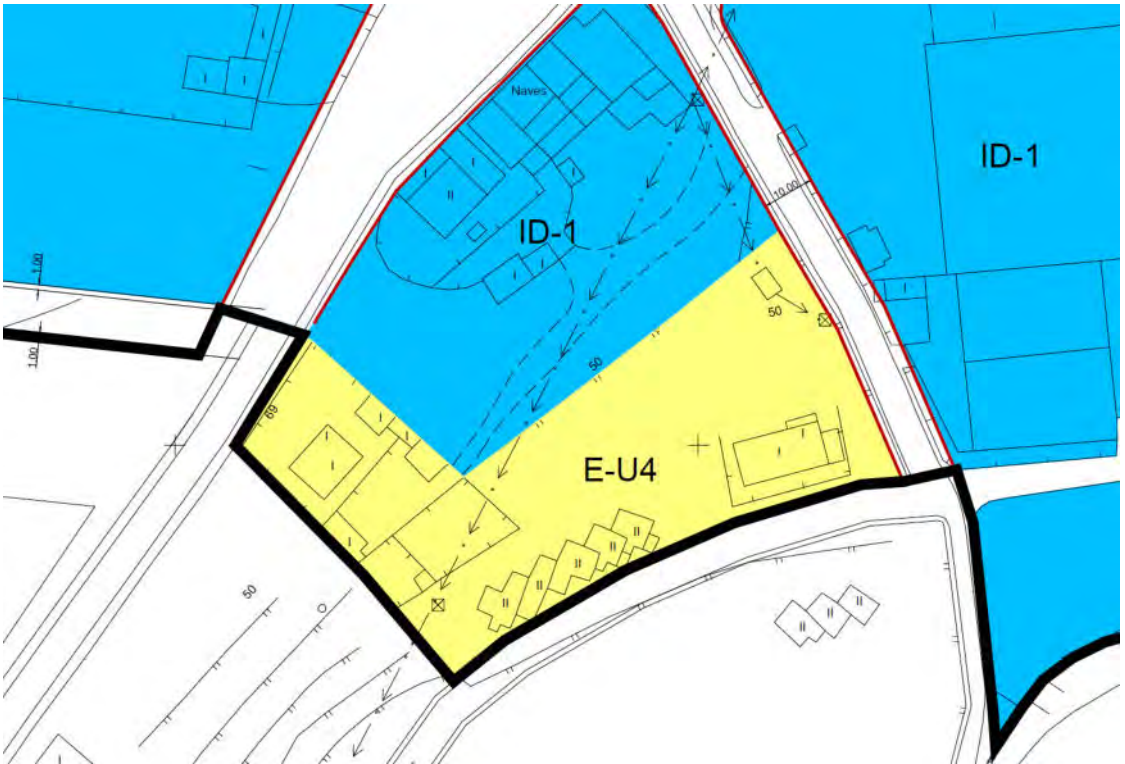
4.20 Corrección de error en la definición de los límites del núcleo de Can Xiquet Pou



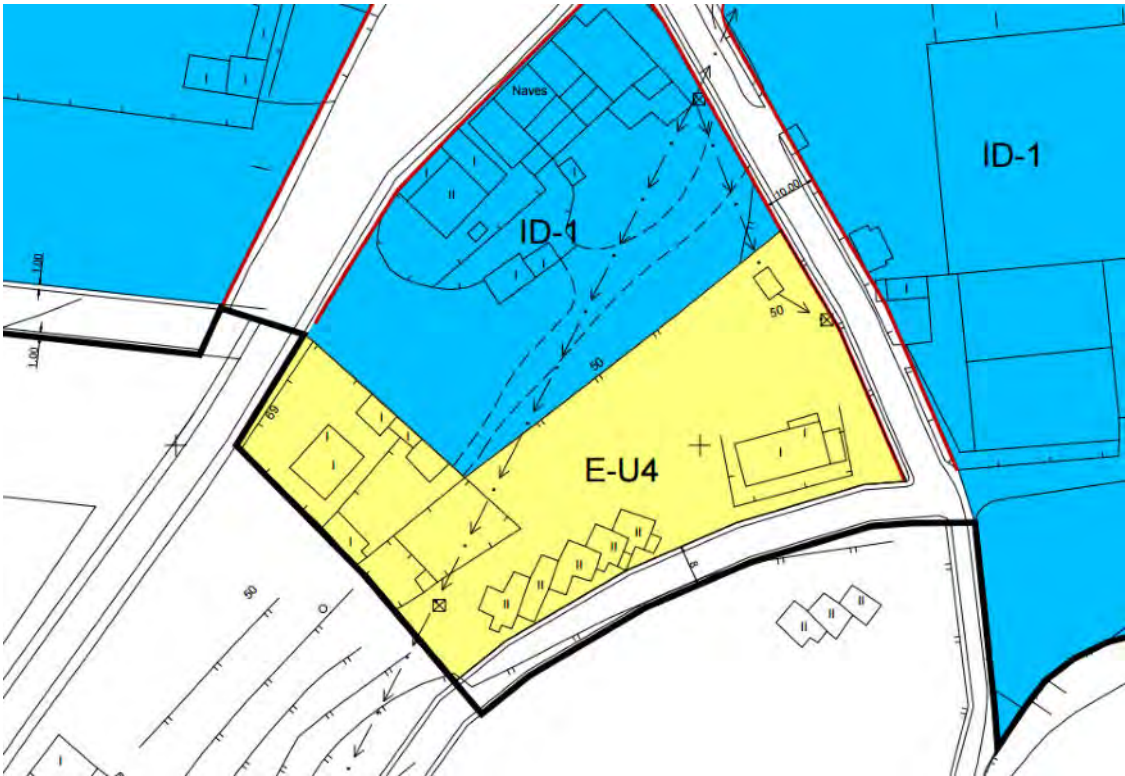
4.20 Fotografía aérea 2020

4.20.1 Los límites definidos para el núcleo urbano de Can Xiquet Pou no incluyen en la delimitación del mismo el vial existente que da acceso a la pieza de terrenos de uso

residencial unifamiliar que conforma la mitad sur de dicho núcleo impidiendo con ello que tales terrenos puedan tener la consideración de solar, por lo que se propone la corrección de tal error incluyendo dicho vial dentro de la delimitación.



4.20 Ordenación actual



4.20 Ordenación propuesta

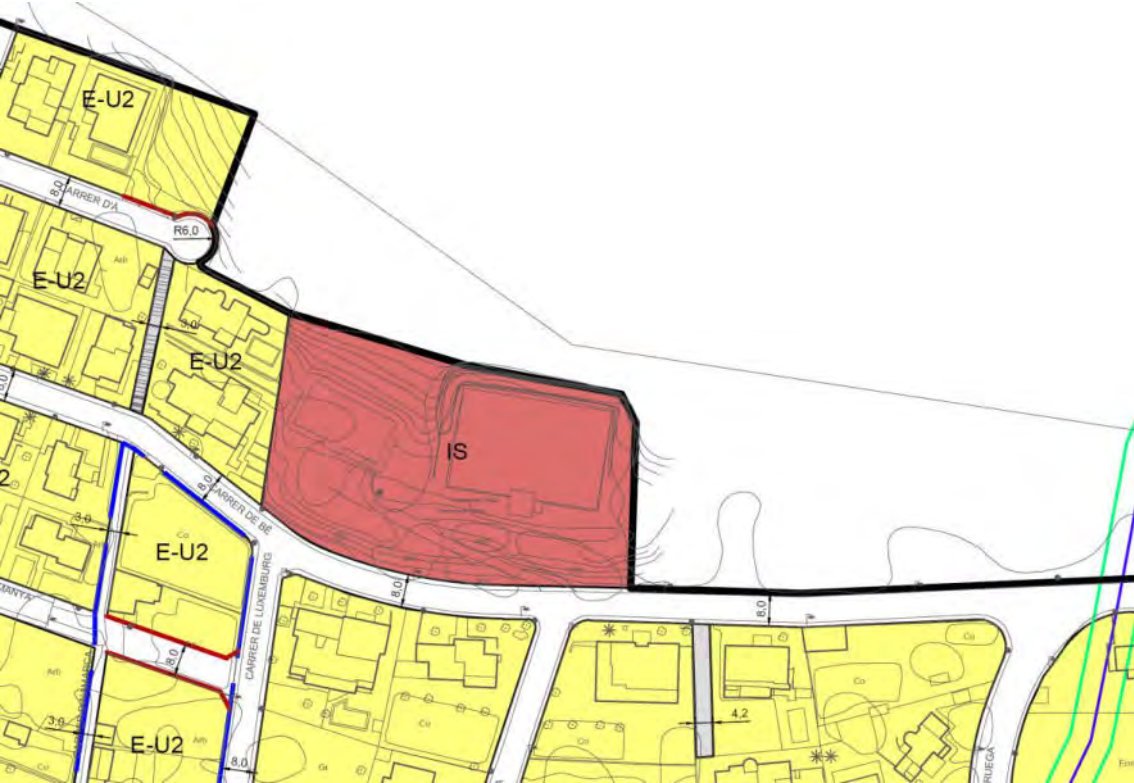
4.20.2 La corrección afecta al plano XIP-01

4.21 Corrección de error en la definición de los límites de los terrenos calificados como IS al norte del núcleo de de Eulària des Riu.

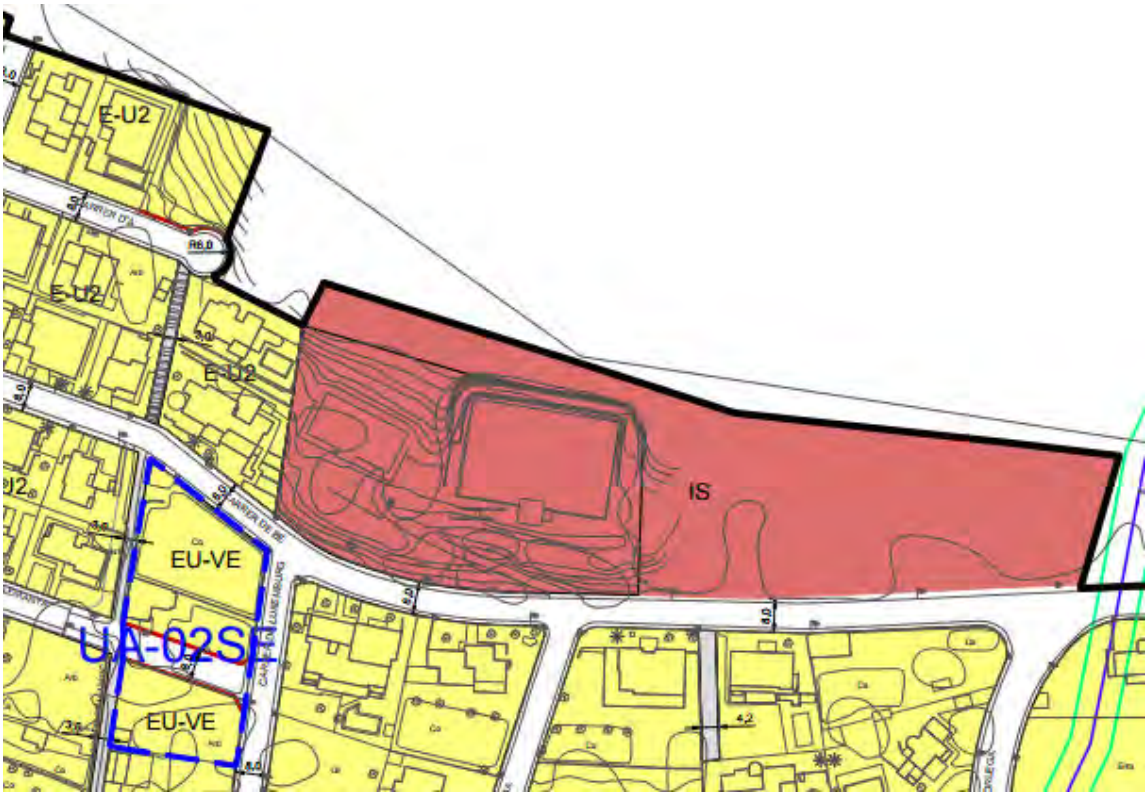
4.21.1 Se han detectado divergencias respecto de la realidad en la delimitación de los terrenos municipales ubicados al norte del núcleo de Santa Eulària des Riu y calificados como IS en los que se ubica el depósito municipal de agua de dicho núcleo, por lo que se propone su corrección ajustando la delimitación a la real.



4.21 Fotografía aérea 2023



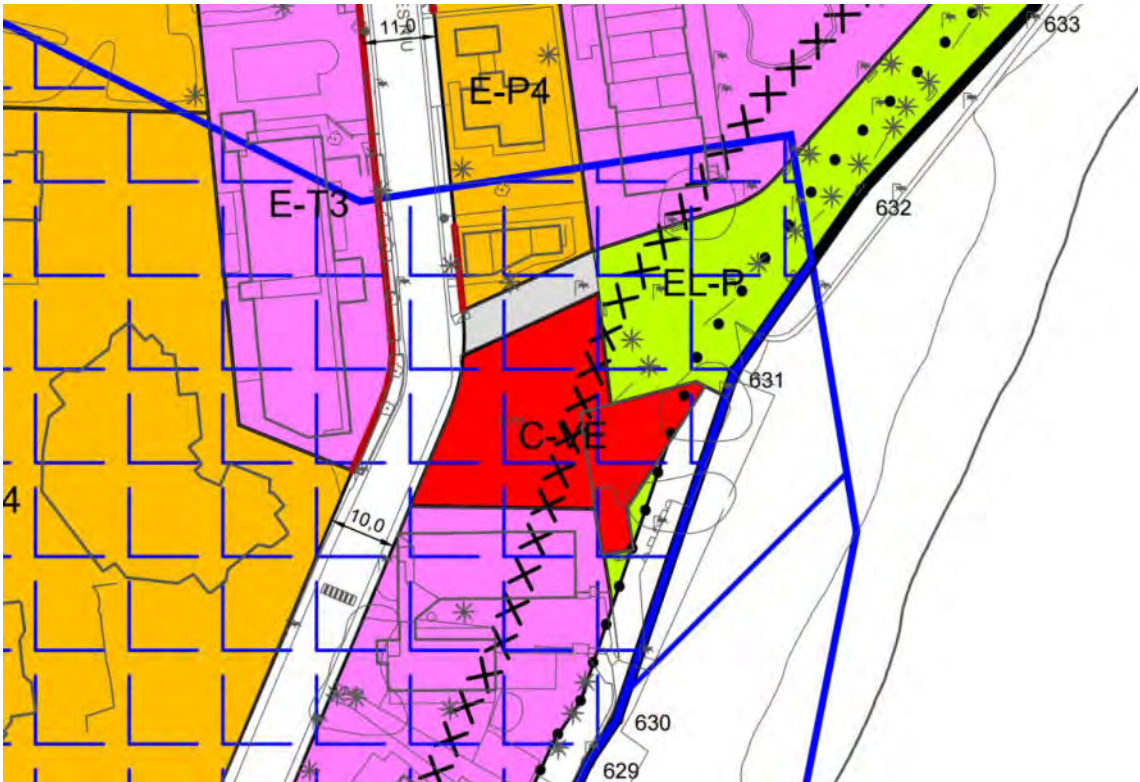
4.21 Ordenación actual



4.21 Ordenación propuesta

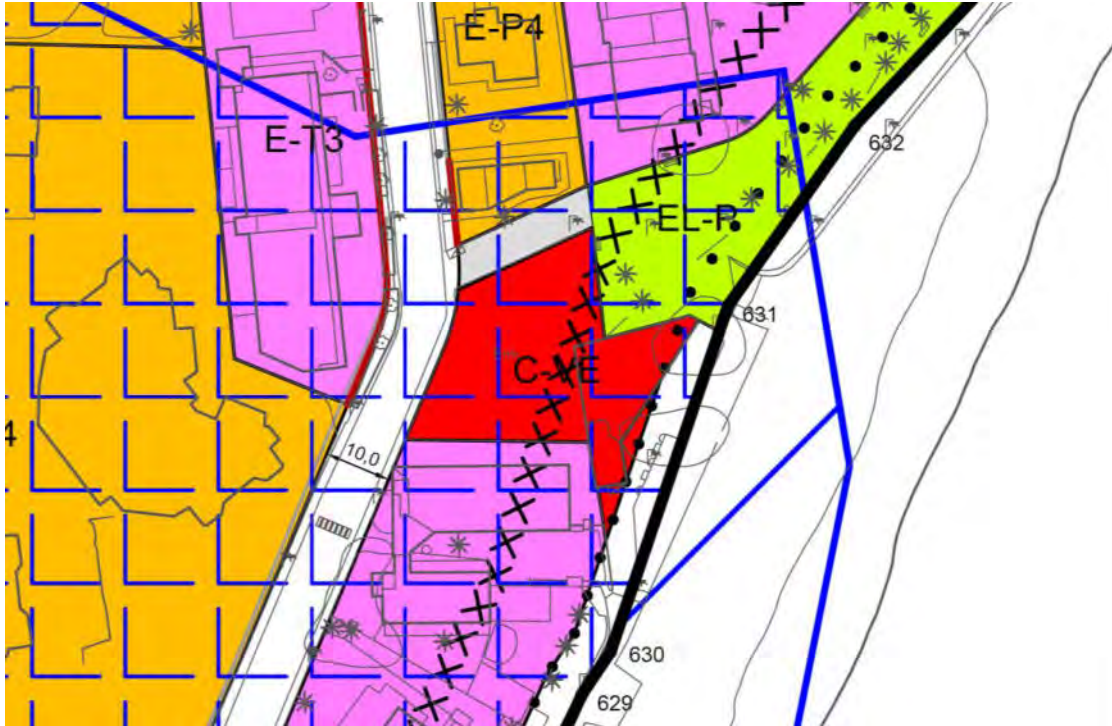
4.21.2 La corrección afecta la plano SEU-01 de la documentación gráfica de las NNSS.

4.22 Corrección de error en la definición de las alineaciones de la parcela del antiguo 4 Pinos, en el Paseo Marítimo del núcleo de Santa Eulària des Riu



4.23 Ordenación actual

4.22.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de los terrenos calificados como C-VE en que se ubicaba el antiguo 4 Pinos, en el Paseo Marítimo del núcleo de Santa Eulària del Riu por lo que se propone su corrección.



4.22 Ordenación propuesta

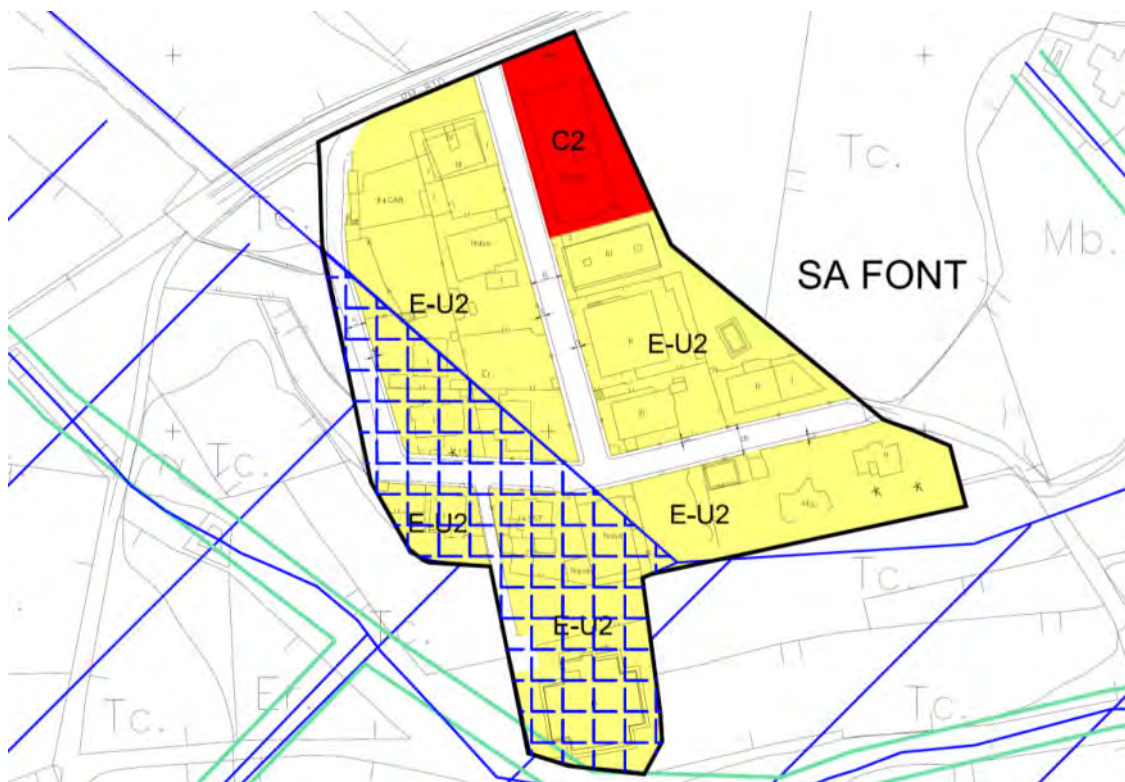
4.22.2 La corrección afecta al plano SEU-03 de la documentación gráfica de las NNSS

4.23 Corrección de error en la definición de los límites del núcleo de sa Font

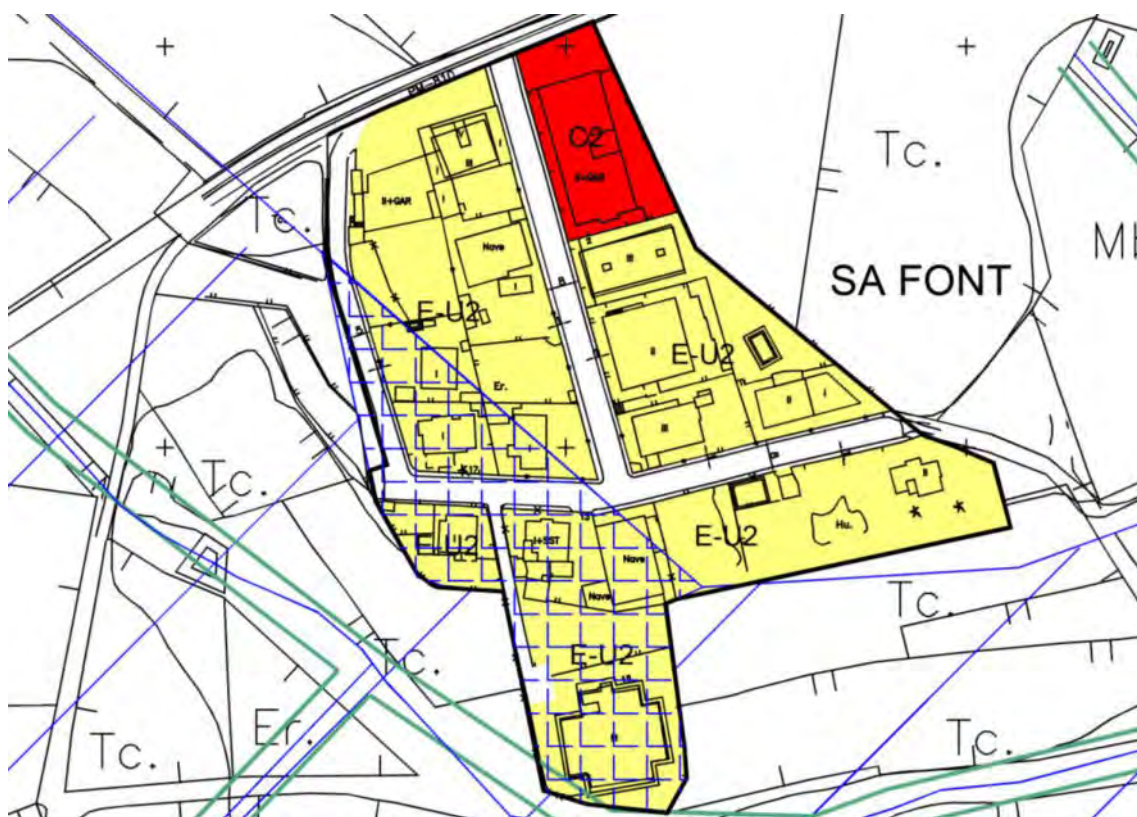


4.23 Fotografía aérea 2023

4.23.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad la delimitación del suelo urbano del núcleo de sa Font por lo que se propone su corrección



4.23 Ordenación actual



4.23 Ordenación propuesta

4.23.2 La corrección afecta al plano FCP-01

4.24 Corrección de error en la definición de los límites del núcleo urbano de Can Bufí

4.24.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad la delimitación del suelo urbano del núcleo de Can Bufí por lo que se propone su corrección



4.24 Ordenación actual



4.24 Ordenación propuesta

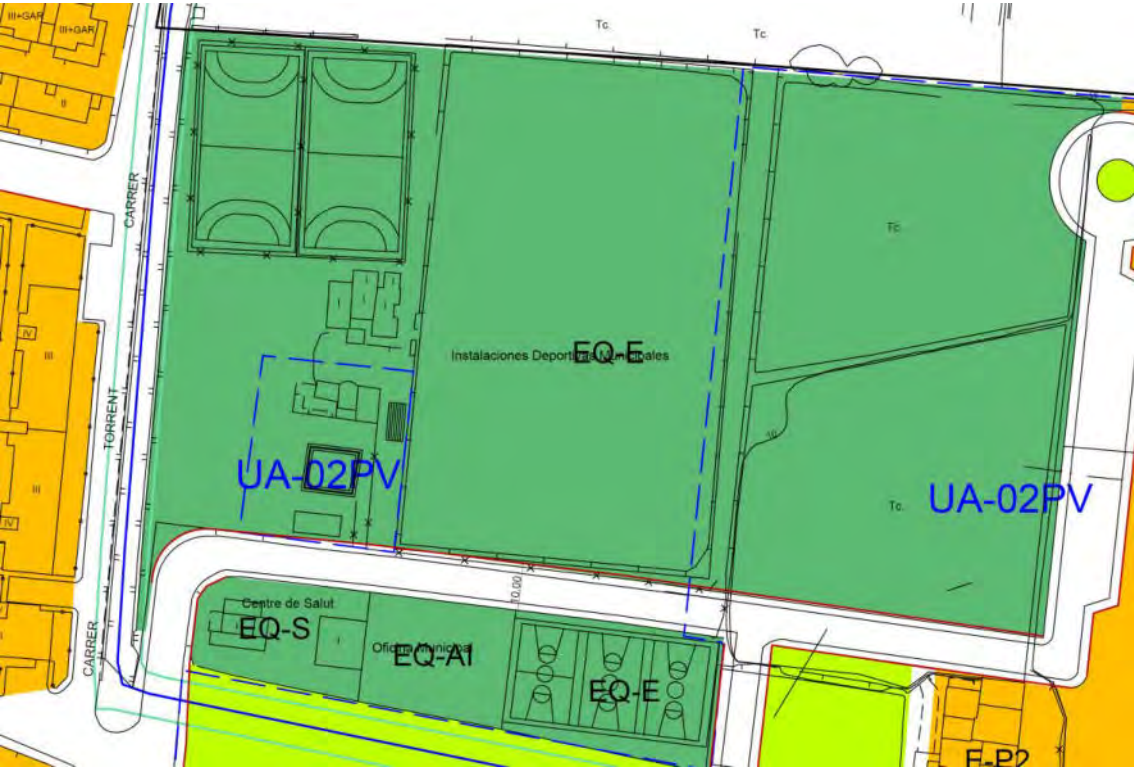
4.24.2 La corrección afecta al plano CNB-03

4.25 Corrección de error en la definición del ámbito de los equipamientos incluidos en la unidad de actuación UA-02PV

4.25.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad los límites de los distintos equipamientos incluidos en la UA-02PV por lo que se propone su corrección



4.25 Fotografía aérea 2023



4.25 Ordenación actual



4.56 Ordenación propuesta

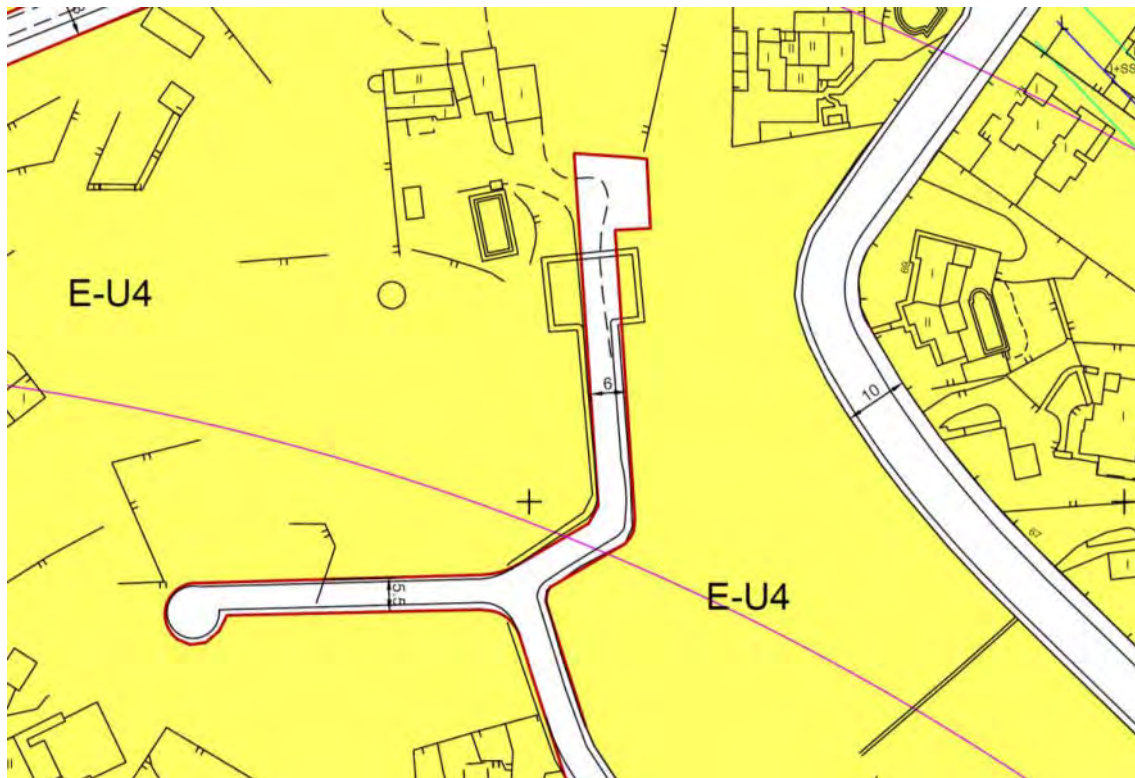
4.25.2 La corrección afecta al plano PDV-02

4.26 Corrección de error en las alineaciones de la calle del Ganso, en el núcleo de Can Pep Simó

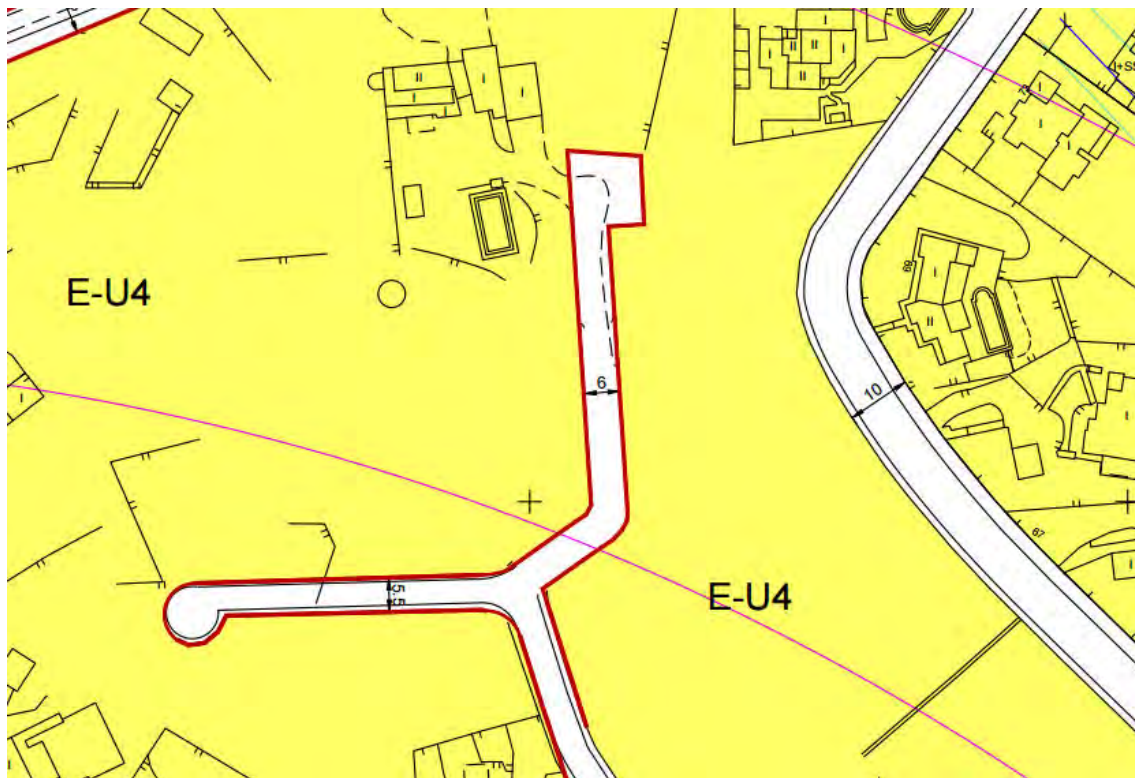


4.26 Fotografía aérea 2023

4.26.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de la calle del Ganso, en el núcleo de Can Pep Simó por lo que se propone su corrección



4.26 Ordenación actual



4.26 Ordenación propuesta

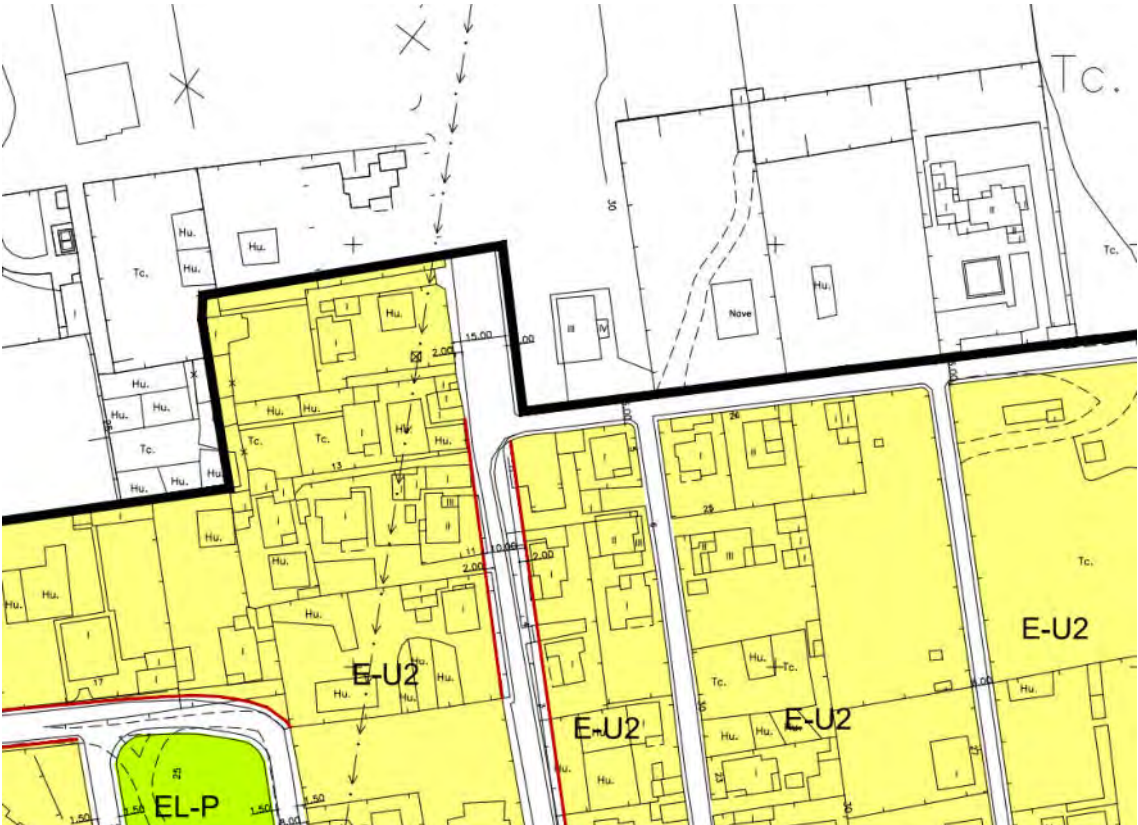
4.26.2 La corrección afecta al plano PPM-02

4.27 Correcci3n de errores en la definici3n de las alineaciones de las calles del Romani y de la Ginebra en el n3cleo urbano de Can Ram3n.

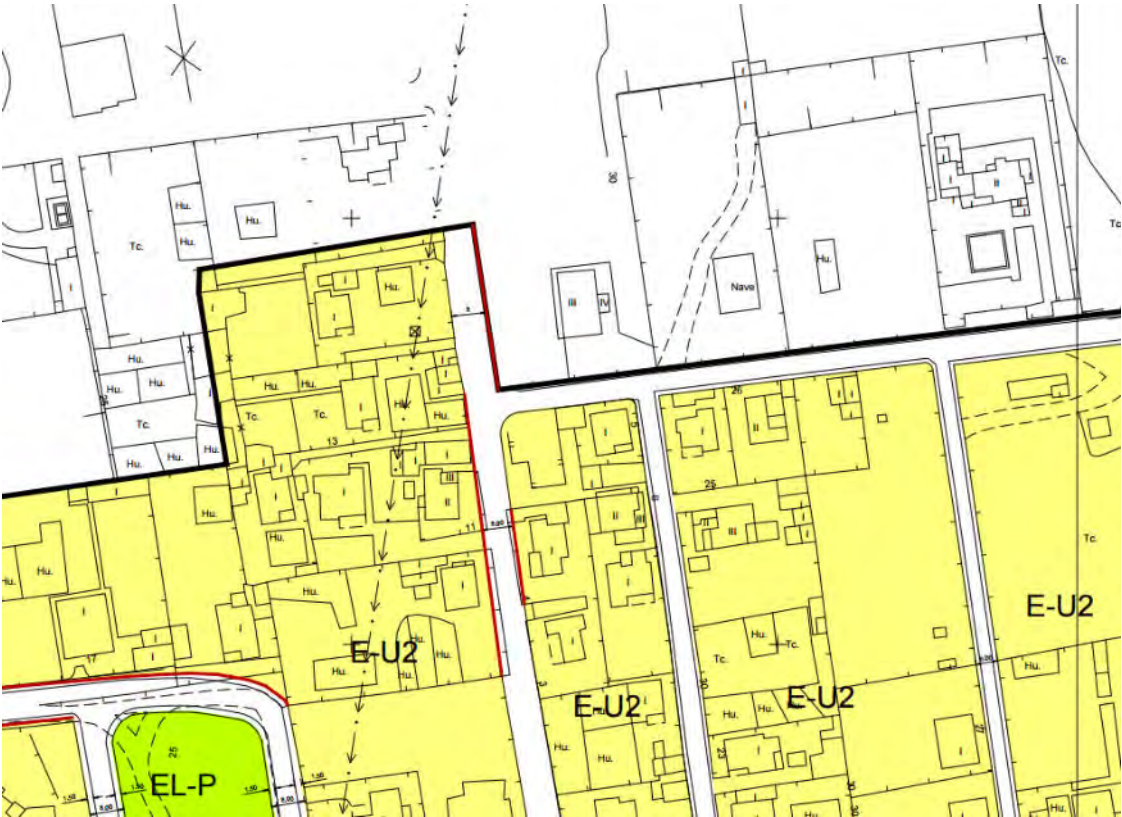
4.27.1 La documentaci3n gr3fica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de las calles del Romani y de la Ginebra en el n3cleo urbano de Can Ram3n, por lo que se propone su correcci3n



4.27 Fotografia a3rea 2023



4.27 Ordenaci3n actual



4.27 Ordenación propuesta

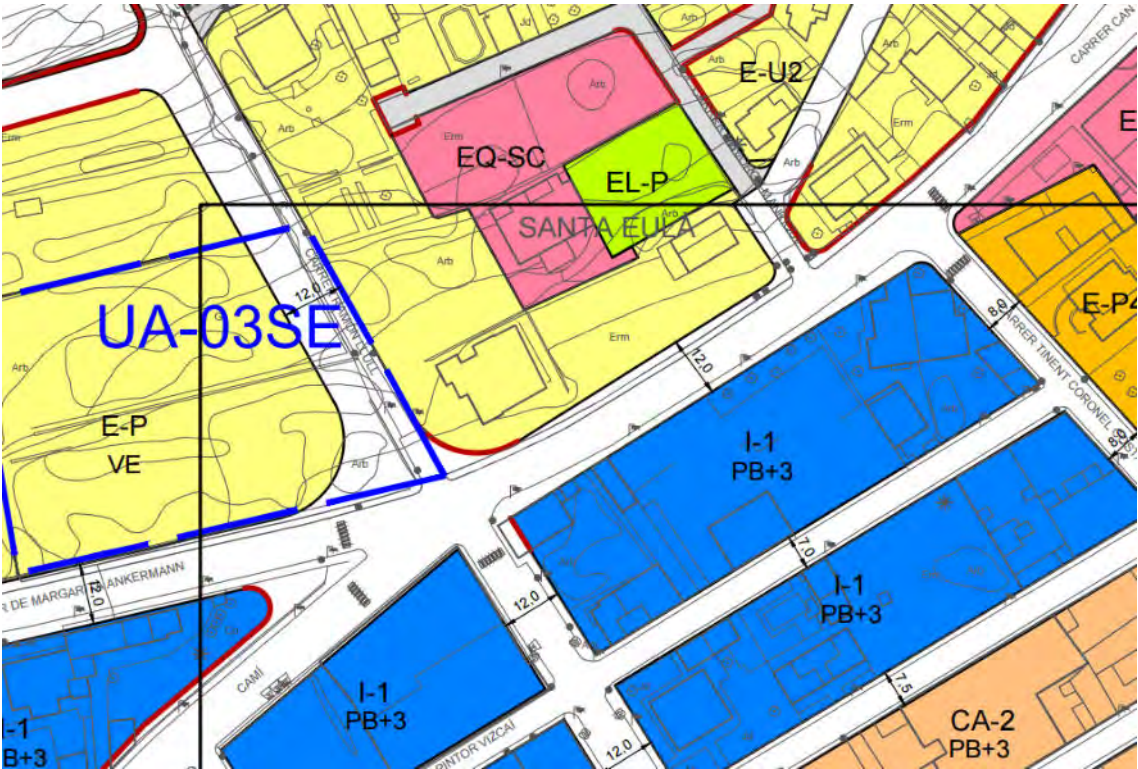
4.27.2 La corrección afecta al plano CNR-02

4.28 Corrección de error relativo a las alineaciones de la calle de Margarita Ankerman en su entronque con la calle Ramón Llull

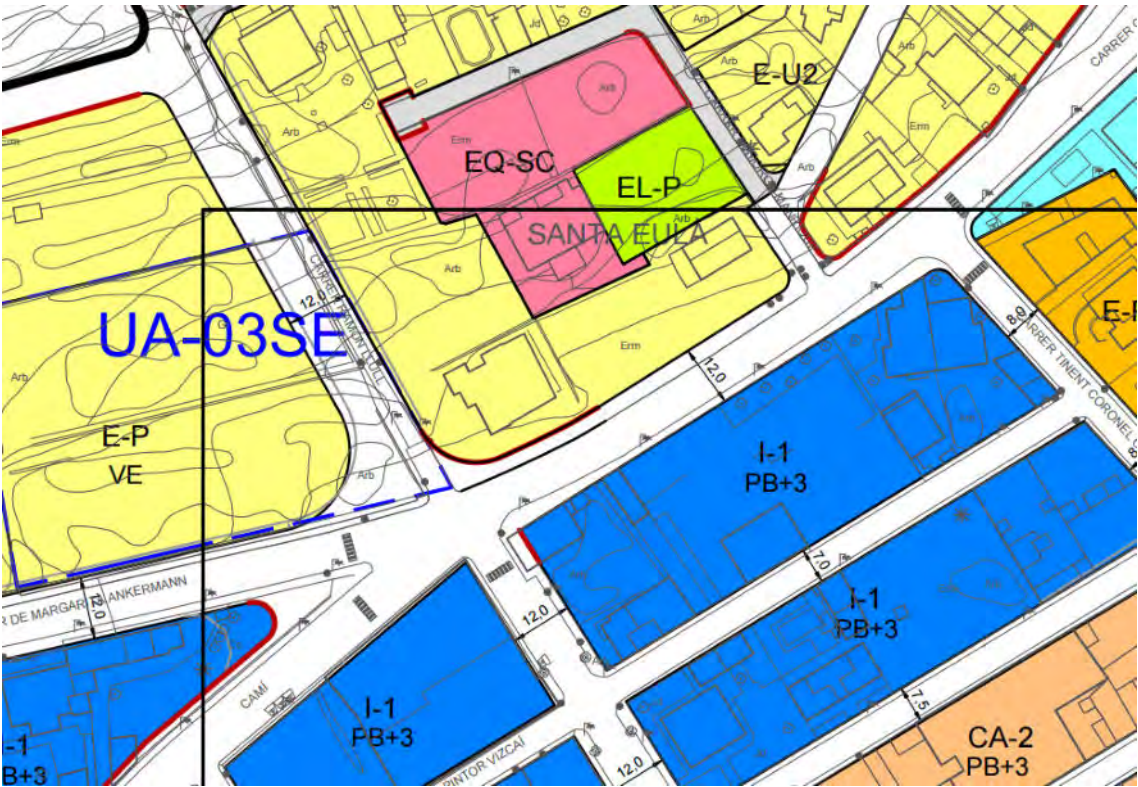


4.28 Fotografía aérea 2023

4.28.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de la calle Margarita Ankerman en su entronque con la calle Ramón Llull, por lo que se propone su corrección.



4.28 Ordenación actual



4.28 Ordenación propuesta

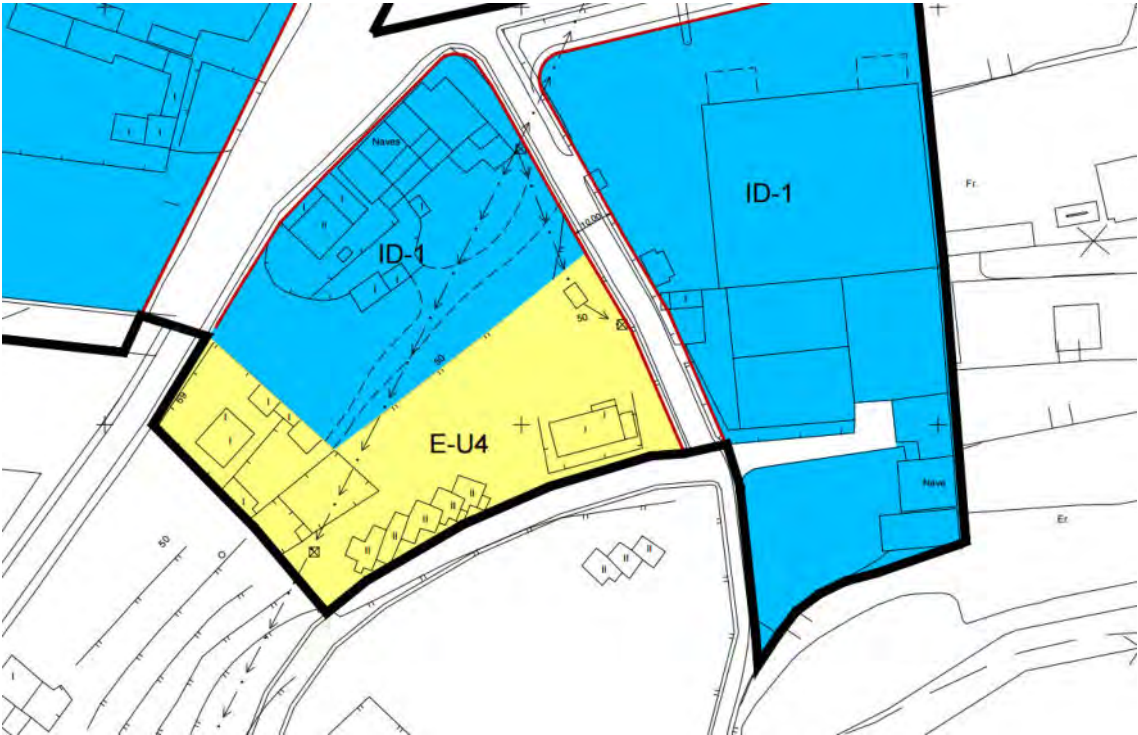
4.28.2 La corrección afecta a los planos SEU-02 y SEU-04

4.20 Corrección de error en las alineaciones definidas en el núcleo de Can Xiquet Pou que definen como vial público el acceso privado a una parcela.



4.29 Fotografía aérea 2023

4.29.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de la calle Margarita Ankerman en su entronque con la calle Ramón Llull, por lo que se propone su corrección.



4.29 Ordenación actual



4.29 Ordenación propuesta

4.29.2 La corrección afecta al plano XIP-01

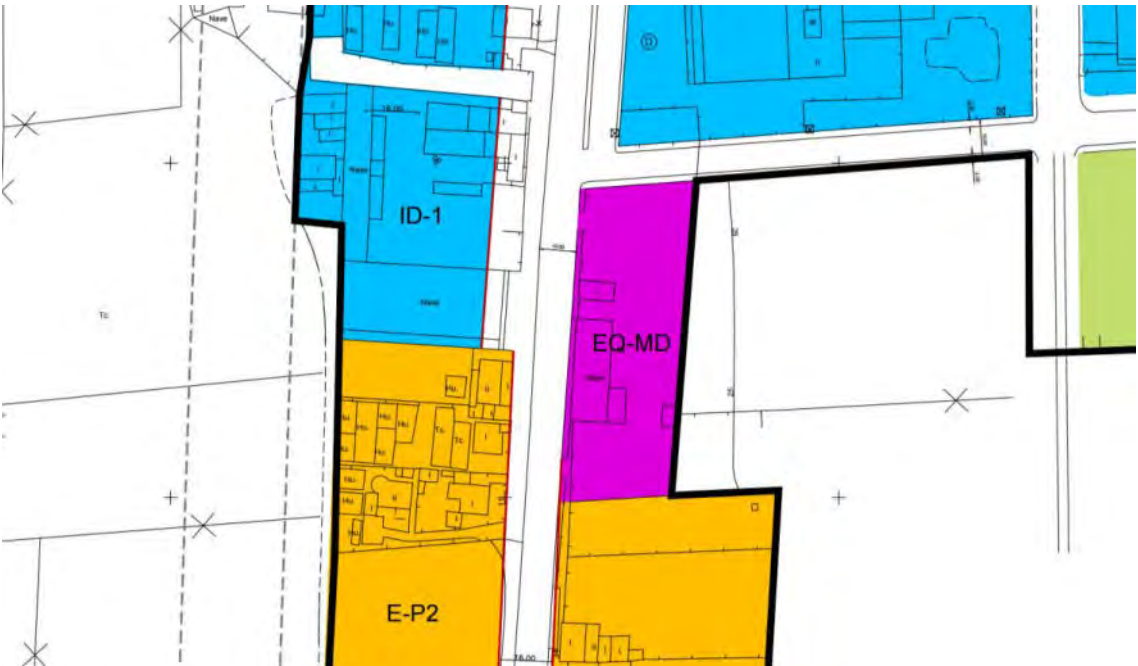
4.30 Corrección de error en la definición de los límites de parcela de titularidad municipal y recalificación de la mismas como equipamiento EQ-MD, en el núcleo de Ca na Negreta.



4.30 Ordenación actual

4.30 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad los límites de la parcela de titularidad pública que alberga el antiguo almacén de telecomunicaciones que va a destinarse a usos lúdico-culturales por el Proyecto de

regeneración urbana de Ca na Negreta, por lo que se propone su corrección y la recalificación de los terrenos como equipamiento EQ-MD.



4.30 Ordenación propuesta

4.30.2 La corrección afecta al plano CNR-01

4.31 Corrección de error de las alineaciones definidas por las NNSS vigentes para la calle Joaquín Gomis en el núcleo urbano de Can Pep Simó



4.31 Fotografía aérea 2023

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin: Jqlz89oSpMank8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 49 de 181.



Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin: Jqlz89oSpMank8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 49 de 181.

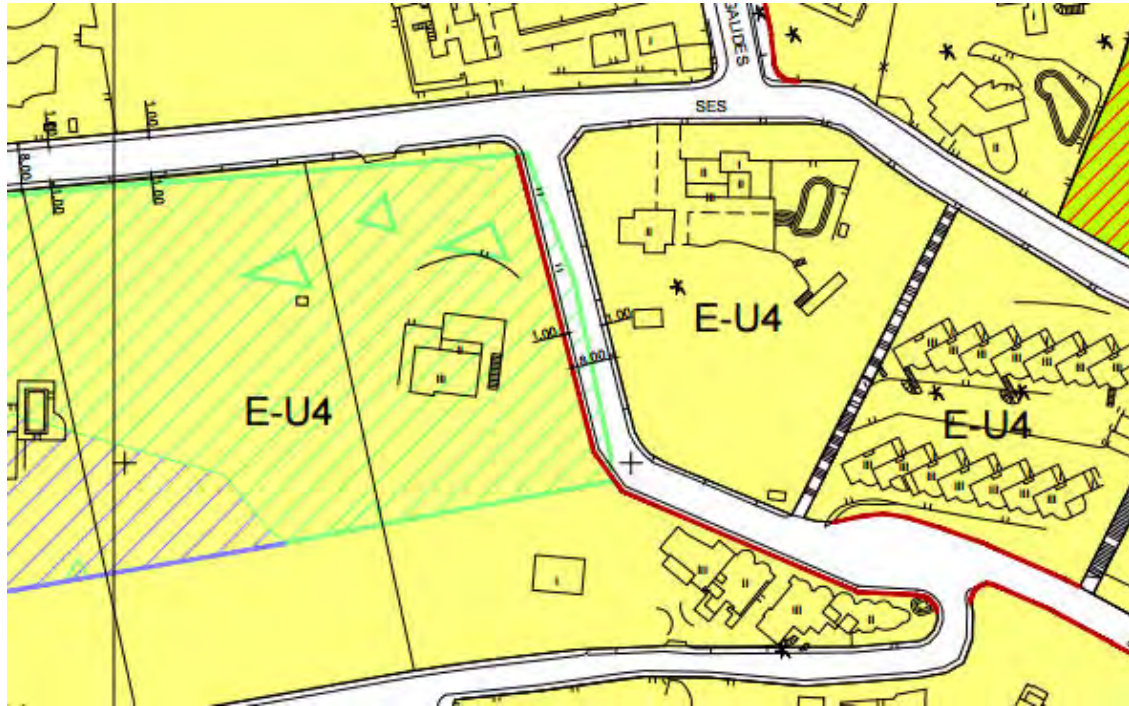


Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin: Jqlz89oSpMank8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 49 de 181.

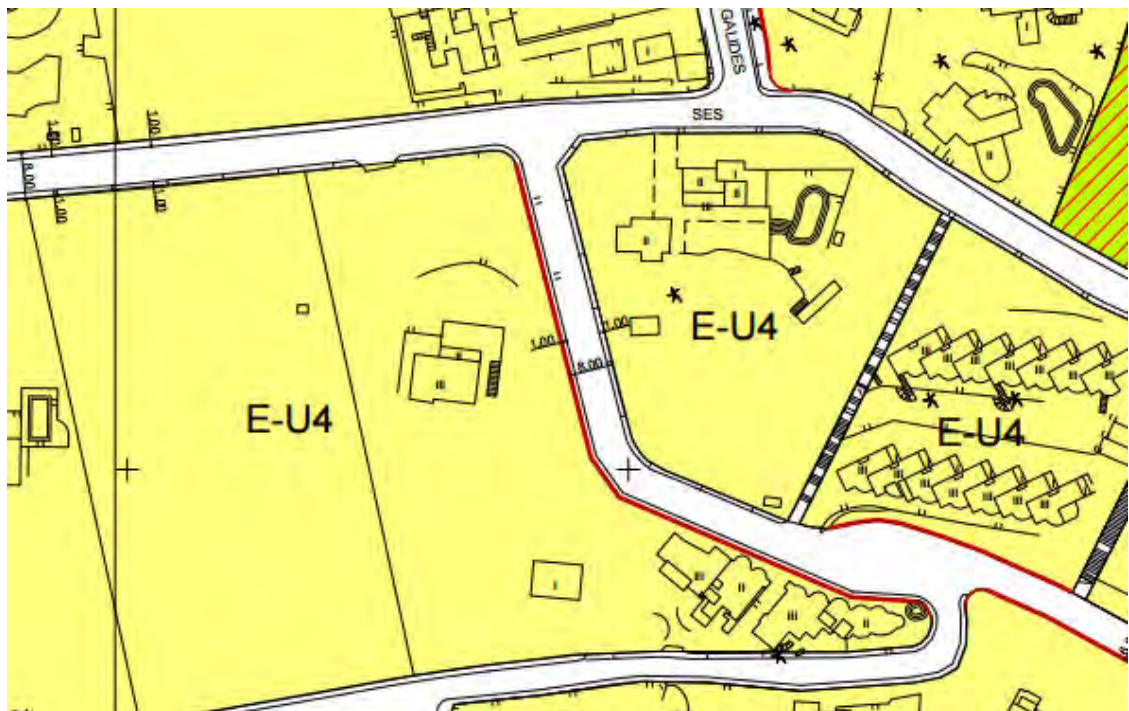
Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin: Jqlz89oSpMank8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 49 de 181.

4.32 Eliminación en los planos de ordenación del suelo urbano de la serie MOV de la trama de pendientes que ya se encuentra incorporada a documentación específica de las NNSS.

4.32.1 En los planos de la serie MOV de la documentación gráfica de las NNSS en que se define la ordenación del suelo urbano se mantiene la trama de las pendientes de los terrenos que en la MP 1 pasaron a ser objeto de una documentación gráfica específica por lo que a fin de evitar duplicidades se propone la eliminación de tal grafía.



4.32 Ordenación actual

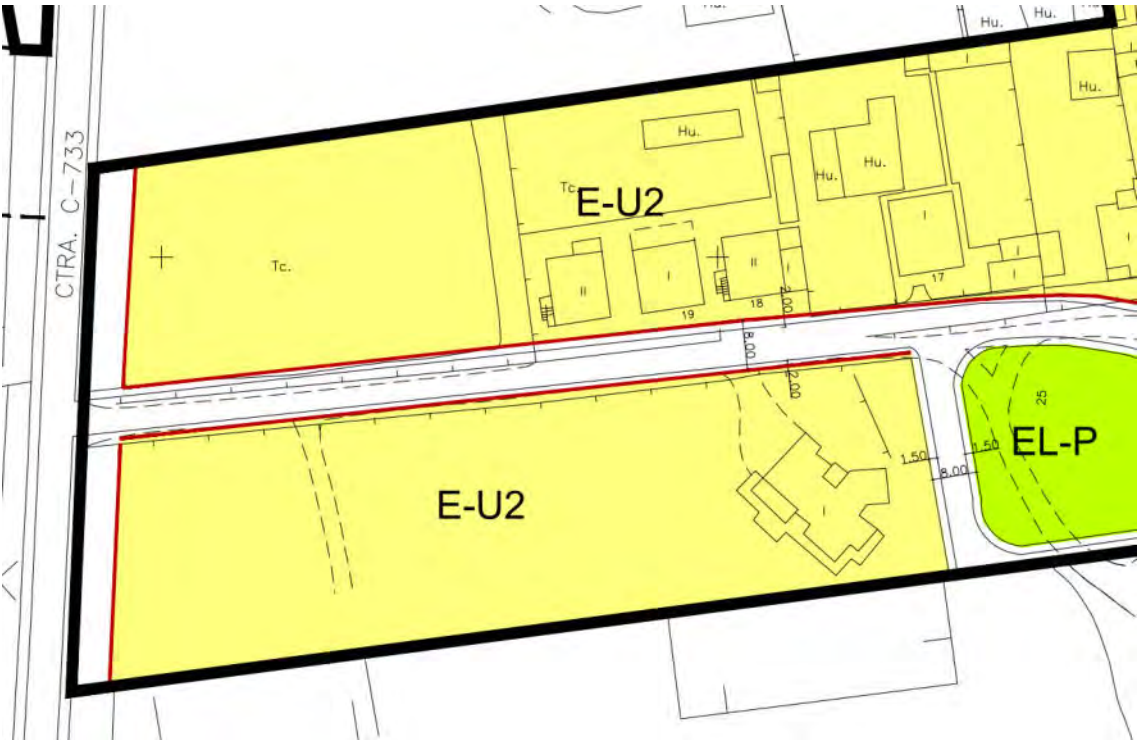


4.32 Ordenación propuesta

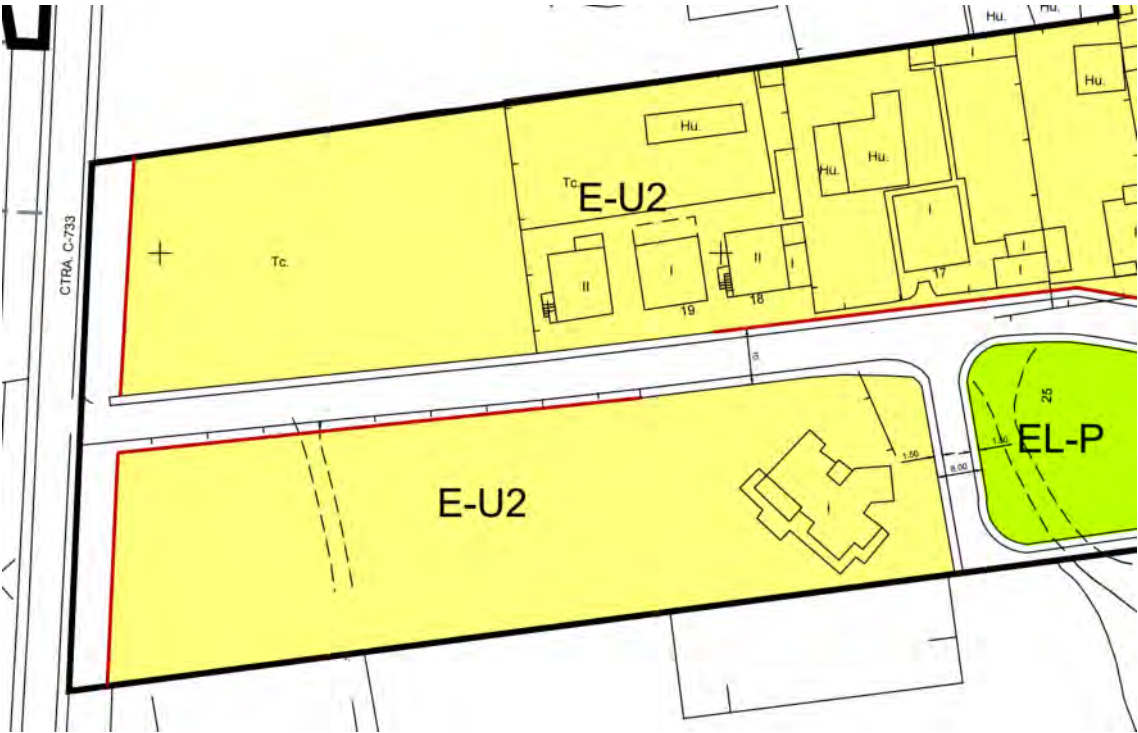
4.32.2 La corrección afecta a los planos MOV-03 y MOV-04

4.33 Corrección de error en la definición de las alineaciones de la calle Frígola en el núcleo urbano de Can Ramón.

4.33.1 La documentación gráfica de las NNSS no recoge de forma ajustada a la realidad las alineaciones de la calle Frígola del núcleo urbano de Can Ramón, por lo que se propone su corrección.



4.33 Ordenación actual



4.33 Ordenación propuesta

4.33.2 La corrección afecta al plano CNR-02 de la documentación gráfica de las NNSS

4.34 Actualización de la documentación gráfica mediante la que se define la ordenación del núcleo de Santa Eulària des Riu

4.34.1 La documentación gráfica mediante la que se define la ordenación del núcleo de Santa Eulària des Riu se ha visto alterada por las determinaciones de varias modificaciones puntuales de las NNSS que se han tramitado de forma sucesiva y con un cierto solapamiento lo que ha impedido que la totalidad de determinaciones de las mismas se reflejen de forma conjunta por lo que para la completa definición de la ordenación vigente procede incorporar todas esas determinaciones en una documentación gráfica única.

4.34.2 A fin de corregir lo señalado se propone la modificación de los planos SEU

Corrección de errores detectados en la documentación escrita de las NNSS

5 Los errores detectados en la documentación escrita de las NNSS que son objeto de corrección en esta MP 21 son los siguientes:

5.1 Ausencia de regulación en suelo urbano de las características de los anejos de las viviendas unifamiliares.

Más allá del retranqueo mínimo entre edificaciones las NNUU no contienen regulación alguna de las características a las que, en suelo urbano, deben ajustarse las edificaciones auxiliares anejas a las viviendas unifamiliares aisladas, regulación que sí se establece en el apartado 3 b) del artículo 8.2.04 para el caso de las viviendas unifamiliares en suelo rústico, lo que posibilita la autorización como edificaciones auxiliares anejas de construcciones que pueden llegar a ser incluso mayores que la vivienda principal y destinarse asimismo al uso de vivienda sin ajustarse al control que de la aplicación del IIUR se deriva.

Dado que la posibilidad de autorizar varias viviendas unifamiliares en una única parcela pero de forma ajustada a la aplicación del IIUR ya se encuentra prevista por las NNUU se estima que constituye un error no impedir la posibilidad más arriba señalada a cuyo efecto se propone la modificación del artículo 5.2.02 de las NNUU para establecer ciertos límites para las edificaciones anejas a las viviendas unifamiliares.

Con tal finalidad se propone la modificación del punto a).- del apartado 1 del artículo 5.2.02 de las NNUU, que quedará como sigue:

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y 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.*

Se admitirán las edificaciones auxiliares anejas pero estas deberán de ajustarse a las siguientes condiciones:

- *Distancia máxima respecto del núcleo principal: 10 m. salvo en E-U7 en que será de 20 m.*
- *Número máximo de plantas: PB*
- *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.*

5.2 Regulación del tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento no ajustada a las características actuales de los vehículos.

La regulación que las NNUU establecen respecto del tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento ha quedado desfasada como consecuencia de la tendencia de crecimiento continuo de las dimensiones medias de los vehículos por lo que constituye un error mantener tales tamaños a efectos de corregir el cual se propone ajustar tal tamaño a las características medias actuales del parque automovilístico incrementando los parámetros hasta ahora fijados.

Con tal finalidad se propone la modificación del apartado 1 del artículo 5.8.05 que quedará como sigue:

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 cinco metros (5,00) y su anchura mínima de dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

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.

5.3 En los artículos 5.1.06.c) y 6.2.08.1 de las NNUU se establece la condición de diáfanos para determinados elementos de cerramiento sin especificar a qué condiciones se alude con tal calificativo.

A fin de corregir tal error se propone la adición en tales artículos de la expresión **en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40%**, concretando así el significado de tal calificativo, quedando los apartados correspondientes de tales artículos como sigue:

ARTÍCULO 5.1.06 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE 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 en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40%.

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 en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40%. 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.

5.4 Regulación de los retranqueos a linderos de los cerramientos de las pistas de tenis y de pádel.

Las NNUU no contemplan la regulación de los retranqueos a linderos aplicables en el caso específico de los cerramientos transparentes de las pistas de tenis y de pádel que, por sus especiales características de altura precisan de una regulación singular por lo que a fin de corregir tal error se propone la adición al apartado b.2).- de la regulación específica de la

zona de equipamientos EQ que se contiene en el Anexo I de las NNUU de un nuevo párrafo que señale que:

Los cerramientos transparentes de las pistas de pádel, tenis o similares deberá de retranquearse de los límites de la parcela un mínimo de 2 m salvo en aquellos linderos en los que, por la calificación como EL-P de los terrenos colindantes o por la existencia de aceras, la circulación peatonal perimetral resulte factible sin necesidad de ello.

5.5 El artículo 4.1.16 de las NNUU posibilita la interrupción durante el período estival de las obras que razonablemente puedan resultar molestas para residentes, veraneantes y turistas, sin aclarar el efecto que las interrupciones en su caso acordadas tendrán sobre los plazos de ejecución fijados en las autorizaciones al amparo de las cuales se estén ejecutando las obras afectadas.

A fin de corregir tal error se propone la adición de un tercer párrafo al texto de dicho artículo en que se señale que:

Los plazos de ejecución fijados en las autorizaciones al amparo de las cuales se estén efectuando las obras afectadas por las interrupciones se entenderán automáticamente ampliados por el mismo periodo de tiempo que las obras hayan sido paralizadas, sin que resulte necesaria la tramitación administrativa de tales ampliaciones.

5.6 La regulación del cómputo como superficie construida de los sótanos y semisótanos según el uso a que se destinen que se contiene en las NNUU no se encuentra adaptada a lo dispuesto por la última modificación del PTI. Para corregir tal error se propone la modificación del apartado 3 del artículo 5.1.05 que pasará a señalar:

3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.

A tales efectos tendrán la condición de servicios de infraestructura del edificio los de calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, aljibes, recintos de basuras, contadores, trasteros, transformadores, vestuarios, despensas, bodegas, sala de juegos, sala de cine, gimnasios, saunas, spas, cocinas, almacenes, lavanderías, distribuidores, etc.

5.7 Las NNSS vigentes no limitan la superficie que pueden llegar a alcanzar las plantas sótano lo que sobre todo en el caso de las viviendas unifamiliares puede dar lugar a un exceso indeseado de las dimensiones de estos elementos. Para corregir tal error se propone la adición al apartado b).- del punto 4 del artículo 5.1.03 de las NNUU de nuevo párrafo que determine que:

En la tipología de vivienda unifamiliar aislada la planta sótano no podrá superar el ámbito de la superficie ocupada por la planta baja exceptuándose de tal condición los accesos a dicha planta sótano desde el exterior.

5.8 La regulación establecida por las NNSS respecto de las dimensiones mínimas composición y distribución de la vivienda no se encuentra adaptada a las determinaciones del Decreto 145/1997 actualmente vigente. Para corregir tal error se propone la modificación del artículo 5.3.01 de las NNUU que quedará como sigue:

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

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

2.- 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.

3.- 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.

4.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda tendrá al menos 60 m2 de superficie construida partes comunes incluidas y 40 m2 de superficie útil.

5.9 El párrafo tercero del apartado 4.2 del artículo 6.3.07 de las NNUU, mediante el que se regula la calificación de zona industrial ID, excepciona de la limitación de la superficie que puede destinarse a usos vinculados y complementarios del uso industrial a un 30 % de la edificabilidad máxima permitida en la parcela, a las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733 siempre que dichos usos se dispongan en la fachada de las mismas.

Tal excepción, en una época en la que existe en la isla un fuerte déficit de suelo destinado a uso industrial se ha revelado como un error que se propone corregir eliminándola por lo que dicho párrafo pasará ahora a señalar:

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.

5.10 La regulación que en el artículo 5.9.04 se contiene en relación con las instalaciones de agua caliente no hace referencia a la normativa vigente en tal materia por lo que a fin de corregir tal error se propone la modificación de dicho artículo eliminando su segundo párrafo y modificando el primero, pasando pues tal artículo a rezar:

ARTÍCULO 5.9.04 INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

*En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá prever 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, **debiendo tal instalación ajustarse a los requisitos establecidos por la normativa de ahorro energético en vigor***

5.11 La regulación de las infraestructuras de abastecimiento de agua y de energía eléctrica que en los artículos 5.9.01 y 5.9.06 se establece no contempla limitación alguna para las capacidades de ambas estimándose necesario su establecimiento a fin de evitar la posibilidad de implantación de usos ajenos a los propios de la tipología de que se trate.

Para corregir tal error se propone la adición al apartado 1 del artículo 5.9.01 y el primer párrafo del artículo 5.9.06 de limitación en tal sentido quedando pues ambos apartado y párrafo como sigue:

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 **debiendo de limitarse la capacidad de la correspondiente infraestructura a la que resulte estrictamente necesaria para el programa de vivienda de que se trate.***

...

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, **debiendo de limitarse la capacidad de la correspondiente infraestructura a la que resulte estrictamente necesaria para el programa de vivienda de que se trate***

5.12 La regulación del alumbrado público que en el punto 5 del artículo 7.2.01 se contiene no contempla específicamente la posibilidad de que dicha infraestructura se proyecte adosada o empotrada en las vallas de cerramiento a vial de las parcelas o en las fachadas de las edificaciones tal y como se efectúa en varios asentamientos del término municipal.

A fin de corregir tal error se propone la adición a dicho punto 5 del artículo 7.2.01 de un nuevo apartado d.-) en que se contemple tal posibilidad quedando pues el contenido del punto 5 del artículo 7.2.01 como sigue:

ARTÍCULO 7.2.01

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

...

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 deslumbre.*
- *La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.*
- *El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.*
- *Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.*
- *Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal 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.

d).-En los casos en que se considere adecuado para la imagen urbana del ámbito de que se trate, el alumbrado público podrá disponerse adosado o empotrado en las vallas de cerramiento a vial de las parcelas o en las fachadas de las edificaciones, debiendo en tales casos ajustarse a las condiciones que los servicios técnicos municipales establezcan en orden a conseguir la homogeneidad y mejor calidad del espacio urbano

5.13 La regulación de las edificaciones que en las NNUU se contiene no contempla de modo específico el creciente fenómeno de las construcciones prefabricadas o de tipo modular por lo que siendo criterio de los responsables del planeamiento que, dadas las ventajas que en orden a garantizar el acceso universal a la vivienda suponen, tal tipo de construcciones debe de admitirse siempre que se ajusten a las condiciones de acabado y estética que con carácter general las NNUU establecen. A fin de corregir tal error se propone la inclusión en el artículo 5.1.01 de las NNUU de un nuevo apartado 1. d).- en que lo anterior se concrete, quedando pues dicho artículo como sigue:

ARTÍCULO 5.1.01

TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

...

d).- Las edificaciones podrán ser prefabricadas o construirse en base a elementos modulares debiendo en todo caso de ajustarse a las condiciones de morfología, estética y acabados que en estas NNSS se establecen.

5.14 Las NNUU no contienen reglas para el cómputo del parámetro de volumen máximo por edificio que sí que determinan para una serie de calificaciones por lo que a fin de corregir tal error se propone la adición al artículo 5.1.05 de un nuevo apartado 7 del siguiente tenor literal:

7. Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el apartado 4.

5.15 La regulación que las NNSS establecen para los espacios de retranqueo a linderos de las edificaciones no contempla la posibilidad de disponer en ellos los soportes de elementos ligeros productores de sombra ampliamente utilizados en tales espacios como toldos o pérgolas, para corregir lo cual se propone la modificación del apartado 5 del artículo 6.2.06 , que quedará como sigue:

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera, así como la disposición de los elementos verticales de soporte de elementos ligeros productores de sombra como toldos y pérgolas.

5.16 El último apartado del número 1 del artículo 5.2.03 de las NNUU establece las limitaciones de uso aplicables en los locales existentes en las edificaciones de tipología residencial plurifamiliar emplazadas en los terrenos de las zonas turísticas del municipio asignados con carácter provisional a las calificaciones propias del uso residencial unifamiliar pero no regula la posibilidad de que el uso pretendido en dichos locales sea el de vivienda,

opción esta que tiene una cierta demanda que los responsables del planeamiento estiman de interés general para el municipio satisfacer mediante su destino a vivienda de precio limitado a cuyo efecto se propone corregir tal error mediante la adición al citado número 1 del artículo 5.2.03 de un nuevo apartado en que se determine que:

Cuando el uso que se pretenda implantar en los locales a que se refiere el apartado anterior sea el residencial, las nuevas viviendas deberán de tener la condición de viviendas de precio limitado, no pudiendo resultar del cambio de uso de los locales un número de viviendas superior al resultado de la división de la superficie construida de los mismos por 60.

5.17 La regulación que en el apartado 5 del artículo 6.3.06 se contiene en relación con las condiciones de estética y composición de los edificios asignados a la calificación de zona comercial C no contiene referencia a la necesaria adaptación a las características del entorno urbano en que se asientan por lo que de su aplicación pueden derivarse soluciones muy alejadas de las que resultarían ajustadas a las características del medio urbano de la isla.

A fin de corregir tal error se propone la modificación de dicho apartado, que pasará a señalar:

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

- a).- Con carácter general la volumetría y fachadas de las edificaciones se definirán de forma acorde a los condicionantes que caractericen la zona en que se emplacen.*
- b).- Cuando por las características de su emplazamiento o por la propia magnitud de los edificios estos puedan percibirse como elementos independientes de su entorno, su composición deberá efectuarse de forma acorde con las tipologías propias de los elementos tradicionales de magnitud similar.*
- c).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.*
- d).- 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).- Con carácter general, los acabados y colores se ajustarán a los propios de la zona en que se emplacen.*
- b).- Cuando lo anterior no resulte indubitado las fachadas se acabarán con materiales pétreos o placas prefabricadas de color claro o dentro de la gama de colores de la zona, o revocadas y enlucidas en color blanco o en los propios de la zona.*
- c).- 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.*

5.18 La regulación que en el apartado 5 del artículo 6.3.07 se contiene en relación con las condiciones de estética y composición de los edificios asignados a la calificación de zona industrial ID no contiene referencia a la necesaria adaptación a las características del entorno urbano en que se asientan por lo que de su aplicación pueden derivarse soluciones muy alejadas de las que resultarían ajustadas a las características del medio urbano de la isla.

A fin de corregir tal error se propone la modificación de dicho apartado, que pasará a señalar:

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

- a).- *Con carácter general la composición de la volumetría y fachadas de las edificaciones deberá de efectuarse de forma acorde con las tipologías propias de la zona en que se emplacen y cuando lo anterior no resulte indubitado con las de los elementos tradicionales de magnitud similar.*
- b).- *Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.*
- c).- *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).- *Con carácter general, los acabados se ajustarán a los propios de la zona en que se emplacen.*
- b).- *Cuando lo anterior no resulte indubitado las fachadas se acabarán con materiales pétreos o placas prefabricadas de color claro o dentro de la gama de colores de la zona, o revocadas y enlucidas en color blanco o en los propios de la zona.*
- c).- *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.*

5.19 El artículo 68 ter de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, determina que en los casos en que, en virtud de una autorización o un informe de la Administración hidráulica relacionado con la aplicación de los planes de riesgo de inundación o de los estudios elaborados o validados por la Administración mencionada, se limite el uso residencial para garantizar la seguridad de las personas y bienes, esta limitación deberá compensarse con la modificación de los parámetros estrictamente necesarios, debiendo los ayuntamientos introducir en su planeamiento urbanístico las adaptaciones necesarias para ello en la formulación o la primera revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento, teniendo en cuenta la calificación del suelo y el tipo de ordenación donde se ubiquen los edificios, por lo que resulta obligatoria su incorporación en esta MP 21.

Con tal finalidad se propone la incorporación de un nuevo apartado 5 al artículo 5.1.03 que señale que:

5 En los casos en los que, en virtud de una autorización o un informe de la Administración hidráulica relacionado con la aplicación de los planes de riesgo de inundación o de los estudios elaborados o validados por dicha Administración se establezca, como medida correctora, la necesidad de elevar la cota de la edificación, la cota de planta baja se ajustará a la señalada en la autorización sin necesidad de ceñirse a lo señalado en los artículos 6.1.04 respecto de la definición del plano de referencia y 6.2.03 y 8.2.03.3 respecto de la adaptación de las edificaciones al terreno, resultando asimismo incrementado los parámetros de altura máxima en metros y altura total en la diferencia entre las cotas de planta baja que de lo anterior resulte.

Lo anterior no resultará de aplicación cuando los terrenos estén incluidos en un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC), tenga o no el plan urbanístico de protección aprobado

5.20 El artículo 8.2.08 de las NNUU regula el vallado de las fincas incorporando la regulación que definía la disposición adicional 21 de las DOT, derogada por la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, y de forma no ajustada a lo dispuesto por la Norma 20 del PTI.

A fin de corregir tal error se propone su modificación, pasando dicho artículo a señalar:

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, debiendo de medirse las alturas en cada punto del terreno natural:

- a. Los cerramientos de las fincas y del entorno de las edificaciones sólo se podrán realizar con piedra seca y de la manera tradicional en la zona o bien con vallas cinegéticas que permitan el paso de la fauna. Su altura total no podrá superar un metro y no se podrá coronar el cierre con alambre de espino.*
- b. En las explotaciones agrarias, los cierres para el ganado podrán superar la altura de un metro, siempre que sean de carácter tradicional y resulten necesarios para que no salgan los animales o para proteger los cultivos de la finca del rebaño. Estos cierres no precisarán la obtención de licencia municipal.*
- c. En el perímetro o entorno inmediato de las viviendas, sus vallados pueden ejecutarse con elementos vegetales de hasta 2 m de altura.*
- d. El resto de cierres están expresamente prohibidos, incluyendo los cierres vistos de ladrillo, los de bloque cerámico, los de hormigón o los de forja y cualquier otro que sea impropio del medio rústico.*
- e. Excepcionalmente, se admitirán fábricas macizas tradicionales de altura superior a 1 m en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos, siempre que se justifique debidamente su necesidad.*
- f. Los vallados de las fincas deberán permitir el paso de los medios de emergencias.*
- g. Las puertas de acceso no podrán superar la altura definida para el vallado*

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.*
- Caminos municipales de primer orden: Cinco (5) metros del eje del camino*
- Caminos municipales de segundo orden: Cuatro (4) metros del eje del camino*
- Caminos municipales de tercer orden y caminos vecinales: 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.

5.21 La documentación gráfica de las NNSS define con carácter preceptivo los elementos del viario cuya concreción exige la normativa urbanística vigente, es decir las alineaciones y rasantes, pero también recoge sin señalar erróneamente su carácter indicativo y siguiendo criterios muy heterogéneos una serie de características de los elementos accesorios del viario como las aceras, el arbolado o las playas de aparcamiento que en la mayoría de ocasiones no tienen en cuenta las características de lo realmente ejecutado.

A fin de corregir tal error se propone la adición al apartado 1 del artículo 7.2.01 de un nuevo párrafo que señale:

Únicamente tiene carácter de vinculantes las determinaciones de la documentación gráfica de las NNSS relativas a las alineaciones y rasantes del viario, teniendo el resto de determinaciones relativos al mismo carácter de indicativas por lo que que podrán ser

adaptadas en cada caso y de forma justificada por los servicios técnicos municipales a las circunstancias específicas del vial de que se trate.

5.22 El artículo 5.1.08 de las NNUU posibilita que mediante una reordenación de volúmenes pueda incrementarse el volumen máximo permitido para la calificación de que se trate sin establecer límite alguno para ello, lo que en el caso de las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar abre la posibilidad de autorizar mediante tal reordenación edificaciones con unos volúmenes que incrementen varias veces el definido con carácter general para la calificación de que se trate produciendo con ello una alteración sustancial e indeseable de la configuración y el grano volumétrico de la zona de que se trate.

A fin de corregir tal error se propone la adición al apartado 2.a) del artículo 5.1.08 de un nuevo párrafo en que se limite la posibilidad de ampliación del volumen máximo permitido al doble del volumen máximo por edificio propio de la calificación de que se trate, quedando pues tal apartado 2 como sigue:

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NNSS, 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 **que, en el caso de los edificios destinados al uso residencial unifamiliar, únicamente podrá aumentarse hasta el doble del volumen permitido para la calificación de que se trate.***

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.

5.23 El apartado 4.1 del artículo 6.3.07 mediante el que se establecen las ordenanzas particulares de la zona industrial (ID) posibilita el uso característico industrial (ID) en las situaciones 2, 3 y 4 pero no en la situación 5, en espacio libre de parcela, cuando dicha situación es generalmente utilizada para efectuar acopio de materiales.

A fin de corregir tal error se propone que el primer párrafo del citado apartado pase a señalar:

4.1.- Uso característico:

- Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3, 4 y 5 con las siguientes determinaciones específicas:

5.24 El primer párrafo del artículo 4.1.05. Licencia de parcelación o segregación, no contempla la posibilidad de que parte de los terrenos de una parcela resulten calificados como espacio libre privado EL-PR, cuando tal posibilidad resulta inherente a las características de dicha calificación.

A fin de corregir tal error se propone la modificación del citado párrafo, que pasará a señalar:

*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 NNSS 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 NNSS, y al Plan territorial de Eivissa y Formentera. En suelo urbano y urbanizable los terrenos constituyentes de cada una de las parcelas resultantes no podrán estar asignados a más de una calificación, **salvo que se trate de la de espacio libre privado EL-PR.***

5.25 El número 4. Precisión de límites, del artículo 1.2.02 Desarrollo del planeamiento, no contempla los casos en los que por la escasa magnitud de los ámbitos inicialmente definidos el margen del 5 % establecido impida el reajuste de pequeñas superficies que no supongan disminución de los terrenos de cesión obligatoria ni incremento de los terrenos de uso lucrativo por lo que se propone corregir tal error añadiendo a tal número el siguiente párrafo:

El margen anterior podrá superarse cuando el reajuste afecte a ámbitos de escasa magnitud y no suponga disminución de los terrenos de cesión obligatoria ni incremento de los terrenos de uso lucrativo

Determinaciones de obligada inclusión

6 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015, y en su desarrollo el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior hay que señalar que las alteraciones de la ordenación hasta ahora definida que las determinaciones de la MP 21 suponen, se corresponden en la totalidad de los casos con la corrección de una serie de errores y desajustes que deberían de haber sido objeto de interpretación y ajuste a la realidad en los términos que el artículo 1.1.04 establece, por lo que su previa incorporación a las determinaciones de las NNSS supondrá un incremento en la seguridad jurídica de los administrados cuyas actuaciones no deberán ahora de depender del resultado de las citadas interpretaciones y ajustes.

7 El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen, determinando el artículo 34 de la LUIB que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de sus propuestas.

En desarrollo de lo anterior:

7.1 El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:

- a. El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.
- b. El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto a las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante, y ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.
- c. La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

7.2 El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.

b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto las modificaciones que se plantean, que son asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada, al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, no contemplan, dado su carácter, actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior o que generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto no incorpora los estudios económicos a que el apartado 7.2 hace referencia, en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

8 El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que la propuesta de Modificación, como antes se ha señalado, supone la corrección de una serie de errores y desajustes que hubieran precisado de interpretación posterior caso por caso, suponiendo por tanto su incorporación ahora a las NNSS una mejora clara en la seguridad jurídica de los administrados, lo que se estima conlleva la justificación de su necesidad y conveniencia.

9 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, dadas las características del proyecto sus determinaciones no suponen una alteración de las NNSS de las contempladas por la norma citada, por lo que no resulta exigible la incorporación al expediente de la relación a que la misma se refiere.

Relación de documentación modificada

10 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 21 y en la forma que se concreta en los Anejos 2 y 3 de este documento:

12.1 En la documentación escrita de las NNSS, se efectúan las siguientes alteraciones:

- a. Modificación del punto a).- del apartado 1 del artículo 5.2.02 de las NNUU.
- b. Modificación del apartado 1 del artículo 5.8.05 de las NNUU
- c. Modificación de los artículos 5.1.06.c) y 6.2.08.1 de las NNUU
- d. Adición al apartado b.2).- de la regulación específica de la zona de equipamientos EQ de un nuevo párrafo
- e. Adición de un tercer párrafo al artículo 4.1.16 de las NNUU
- f. Modificación del apartado 3 del artículo 5.1.05 de las NNUU
- g. Adición al apartado b).- del punto 4 del artículo 5.1.03 de las NNUU de un nuevo párrafo
- h. Modificación del artículo 5.3.01 de las NNUU
- i. Modificación del párrafo tercero del apartado 4.2 del artículo 6.3.07 de las NNUU
- j. Modificación del artículo 5.9.04 de las NNUU
- k. Modificación del apartado 1 del artículo 5.9.01 de las NNUU y del primer párrafo del artículo 5.9.06 de las NNUU
- l. Adición al punto 5 del artículo 7.2.01 de las NNUU de un nuevo apartado d.-)

- m. Inclusión en el artículo 5.1.01 de las NNUU de un nuevo apartado 1. d).-
- n. Adición al artículo 5.1.05 de las NNUU de un nuevo apartado 7
- ñ. Modificación del apartado 5 del artículo 6.2.06 de las NNUU
- o. Adición al número 1 del artículo 5.2.03 de las NNUU de un nuevo apartado
- p. Modificación del apartado 5 del artículo 6.3.06 de las NNUU
- q. Modificación del apartado 5 del artículo 6.3.07 de las NNUU
- r. Incorporación de un nuevo apartado 5 al artículo 5.1.03 de las NNUU
- s. Modificación del artículo 8.2.08 de las NNUU
- t. Adición al apartado 1 del artículo 7.2.01 de las NNUU de un nuevo párrafo
- u. Adición al apartado 2.a) del artículo 5.1.08 de las NNUU de un nuevo párrafo
- v. Modificación del apartado 4.1 del artículo 6.3.07 de las NNUU
- x. Modificación del primer párrafo del artículo 4.1.05 de las NNUU
- Y. Adición al número 4 del artículo 1.2.02 de un nuevo párrafo

12.2 En la documentación gráfica de las NNSS resultan sustituidos los siguientes planos:

- a. Planos SEU-01, SEU-02, SEU-03 y SEU-04. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.
- b. Planos PPM-01, PPM-02 y PPM-04. Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- c. Planos MOV-03 y MOV-04. Siesta-Montañas Verdes. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- d. Planos LVE-01 y LVE-05. Cala Llonga-Valverde-Espárragos. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- e. Plano PDV-02. Puig d'en Valls. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- f. Planos CNB-01 y CNB-03. Can Negre-Can Bufí. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- g. Planos RCL-04 y RCL-07. Roca Llisa. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- h. Planos CPA-02 y CPA-03. Es Canar-Punta Arabí. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- i. Plano EFI-04. Es Figueral. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- j. Planos CNR-02 y CN-03. Ca Na Negreta-Can Ramón. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- k. Plano XIP-01. Ordenación del suelo urbano. Can Xiquet Pou. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- l. Plano FCP-01. Ordenación del suelo urbano. Can Pep Poll Sa Font. Calificación del suelo, a escala 1/1000.

Santa Eulària des Riu, junio de 2025

jose bonilla villalonga
arquitecto

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:Jqlz89oSpMahk8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 65 de 181.

MEMORIA DE INFORMES DE OTROS ORGANISMOS

1 De forma previa a la aprobación inicial del proyecto de han solicitado los siguientes informes:

- a. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Solicitud de informe de fecha 03.04.2025
- b. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Solicitud de informe de fecha 03.04.2025

2 Como consecuencia de tales solicitudes se ha recibido el siguiente informe del que se efectúa a continuación breve resumen de su contenido:

2.1 Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Informe de fecha 05.06.2025

2.1.1 Resumen:

- a. El término municipal de Santa Eulària des RIU se encuentra afectado por las determinaciones establecidas por el Plan Director del Aeropuerto de Ibiza aprobado por Orden FOM/3414/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010, BOE numero 2 de fecha 03.01 2011, y por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza definidas por el Real Decreto 732/2015, de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Ibiza, BOU número 191 de fecha 11.08.2015.
- b. El objeto de la MP 21 es la corrección de una serie de errores detectados en la documentación gráfica y escrita de las Normas Subsidiarias vigentes, que no suponen una alteración, directa o indirecta, de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes.
- c. La MP 21 no genera la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumenta las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos, ni supone un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, ni habilita la transformación urbanística de un suelo en situación rural, por lo que no altera el marco actualmente definido para los proyectos por el planeamiento. Tampoco supone cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, no modifica la clasificación del suelo ni incrementa aprovechamientos urbanísticos ni incide negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni establece nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable
- d. Por ello, considerando que se mantienen invariables los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente y, en particular, que la MP 21 no supone un aumento de las condiciones de altura máxima admisible de las construcciones, instalaciones o plantaciones permitidas o que pudieran permitirse respecto a dicho planeamiento vigente, se informa favorablemente la MP 21.
- e. Con independencia de lo anterior se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea , AESA, o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:Jqlz89oSpMahk8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 67 de 181.

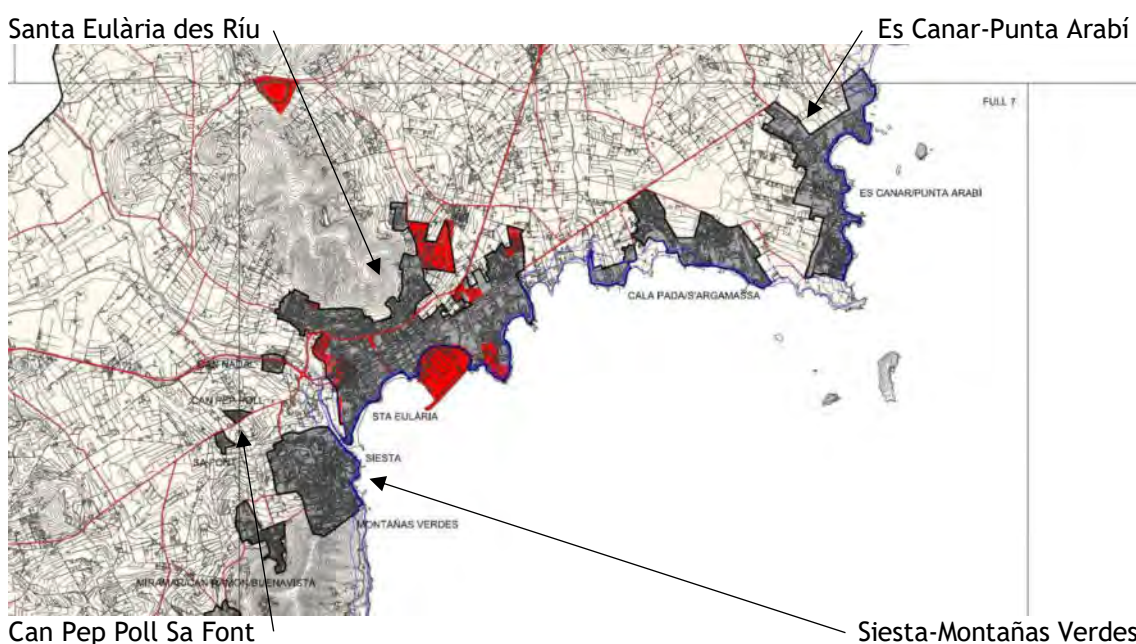
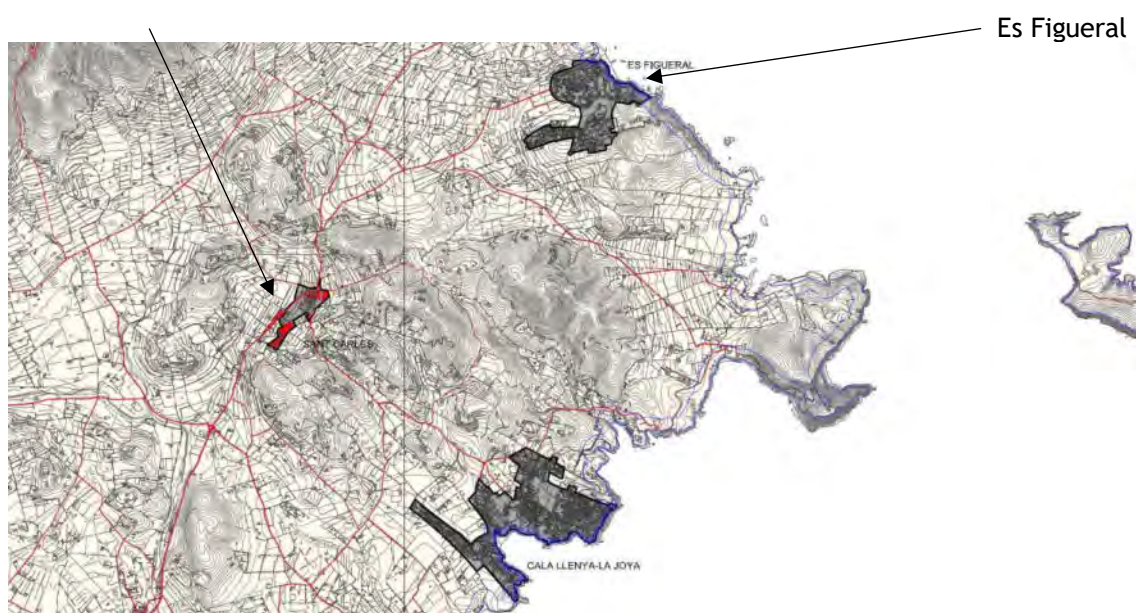
ANEXO 1
RESUMEN EJECUTIVO

1 El artculo 25.3 del TRLS 2015 y en su desarrollo los artculos 12.2.a) y 39.2.e) de la LUIB, sealan que en los procedimientos de aprobaci3n o de alteraci3n de instrumentos de ordenaci3n urbanstica, la documentaci3n expuesta al pblico deber3 incluir un resumen ejecutivo que incluya una explicaci3n detallada de las modificaciones planteadas y que exprese los siguientes extremos:

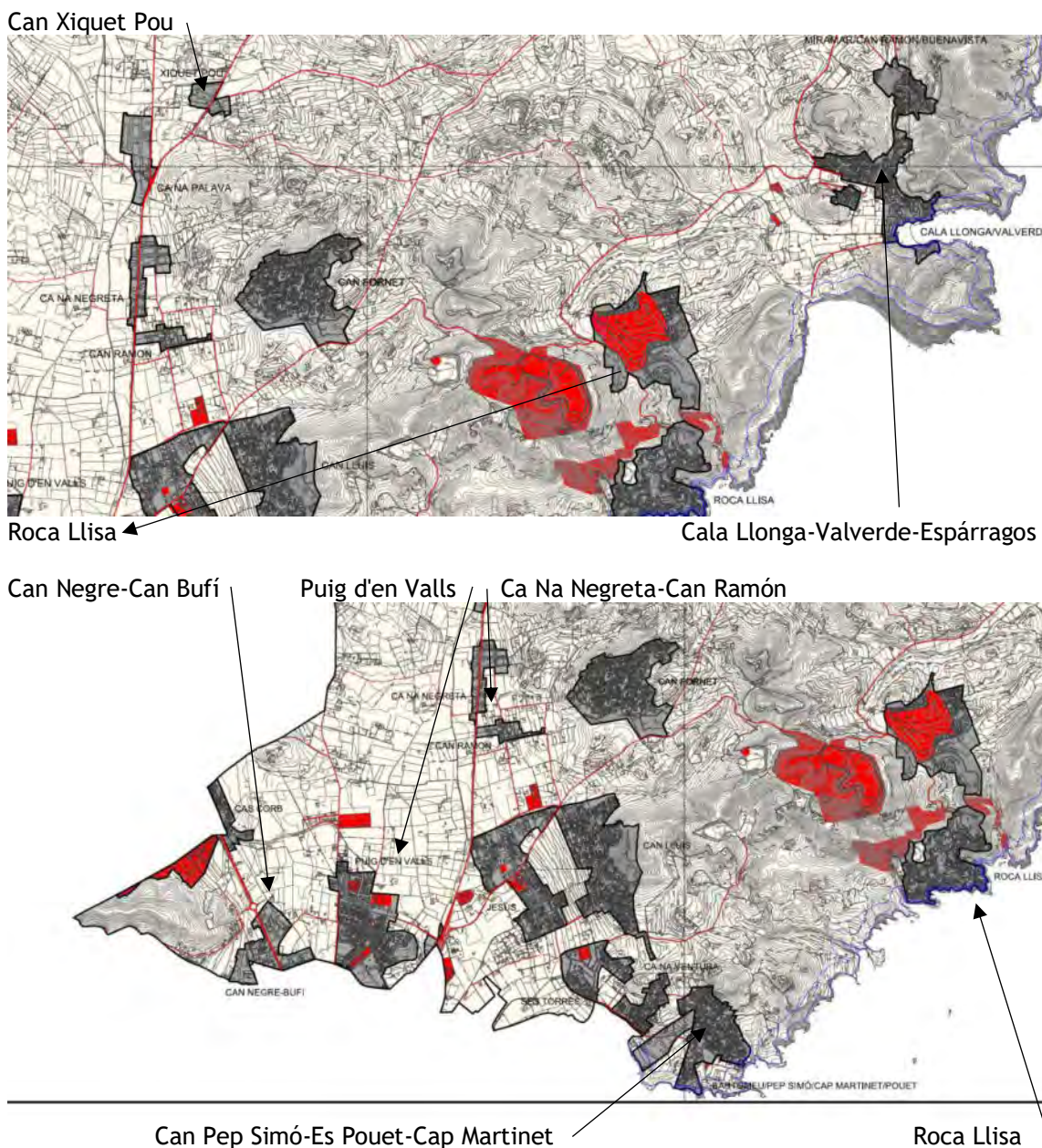
- Delimitaci3n de los 3mbitos en los que la ordenaci3n proyectada altera la vigente, con un plano de su situaci3n, y sealamiento del alcance de dicha alteraci3n.
- En su caso, los 3mbitos en los que se suspendan la ordenaci3n o los procedimientos de ejecuci3n o de intervenci3n urbanstica y la duraci3n de dicha suspensi3n

2 A efectos de cumplimentaci3n de lo anterior:

2.1 Como del contenido de la Memoria se deduce, el objeto de la MP 21 es la correcci3n de una serie de errores detectados en la documentaci3n gr3fica y escrita de las NNSS vigentes, por lo que no puede estrictamente hablarse de que sus determinaciones supongan alteraci3n de la ordenaci3n vigente sino m3s bien confirmaci3n de los extremos en los que esta debe de concretarse.



a. Los emplazamientos en donde se proponen son los núcleos urbanos de Santa Eulària des Riu, Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet, Siesta-Montañas Verdes, Cala Llonga-Valverde-Espàrragos, Puig d'en Valls, Can Negre-Can Bufí, Roca Llisà, Es Canar-Punta Arabí, Es Figuerà, Ca Na Negreta-Can Ramón, Can Xiquet Pou y Can Pep Poll Sa Font, cuyas situaciones en el término municipal se grafían en este apartado



Núcleo urbano de Santa Eulària des Riu: Correcciones descritas en los apartados 4.14, 4.15, 4.21, 4.23, 4.29 y 4.36.

Núcleo urbano de Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet: Correcciones descritas en los apartados 4.1, 4.2, 4.4, 4.7, 4.27 y 4.32.
Núcleo urbano de Siesta-Montañas Verdes: Correcciones descritas en los apartados 4.12 y 4.33
Núcleo urbano de Cala Llonga-Valverde-Espárragos: Correcciones descritas en los apartados 4.11, 4.13,
Núcleo urbano de Puig d'en Valls: Correcciones descritas en los apartados 4.14 y 4.26.
Núcleo urbano de Can Negre-Can Bufí: Correcciones descritas en los apartados 4.16 y 4.25
Núcleo urbano de Roca Llisa: Correcciones descritas en los apartados 4.8 y 4.9.
Núcleo urbano de Es Canar-Punta Arabí: Corrección descritas en el apartado 4.10.
Núcleo urbano de Es Figueras: Corrección descrita en el apartado 4.6.
Núcleo urbano de Ca Na Negreta-Can Ramón: Correcciones descritas en los apartados 4.18 y 4.31.
Núcleo urbano de Can Xiquet Pou: Correcciones descritas en los apartados 4.20 y 4.30.
Núcleo urbano de Can Pep Poll Sa Font:Fornet: Corrección descrita en el apartado 4.24

2.1.2 Por lo que atañe a la corrección de errores detectados en la documentación escrita de las NNSS tienen un alcance que, por su carácter de normativa general, afecta a la totalidad de los terrenos del término municipal.

2.2 Dadas las características específicas de la MP 21 a que al inicio se ha hecho referencia, no se ha estimado necesaria la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del término municipal.

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:Jqlz89oSpMahk8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 71 de 181.

ANEXO 2
DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA

1 Como consecuencia de las determinaciones de la MP 21 resultan modificadas las siguientes determinaciones de las Normas urbanísticas de las NNSS:

1.1 El artículo 4.1.05 que actualmente reza:

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 NNSS 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 NNSS, y al Plan territorial de Eivissa y Formentera. En suelo urbano y urbanizable los terrenos constituyentes de cada una de las parcelas resultantes no podrán estar asignados a más de una calificación.

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.

pasará a señalar:

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 NNSS 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 NNSS, y al Plan territorial de Eivissa y Formentera. En suelo urbano y urbanizable los terrenos constituyentes de cada una de las parcelas resultantes no podrán estar asignados a más de una calificación, **salvo que se trate de la de espacio libre privado EL-PR.**

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.

1.2 El artículo 4.1.16 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

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.

Los plazos de ejecución fijados en las autorizaciones al amparo de las cuales se estén efectuando las obras afectadas por las interrupciones se entenderán automáticamente ampliados por el mismo periodo de tiempo que las obras hayan sido paralizadas, sin que resulte necesaria la tramitación administrativa de tales ampliaciones.

1.3 El artículo 5.1.01 que actualmente reza:

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 NNSS o instrumento de planeamiento que las desarrolle señalándose asimismo la calificación de referencia a efectos de la definición del resto de condiciones aplicables que lo serán en todo lo que no resulte incompatible con la efectiva concreción del aprovechamiento fijado.

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.

pasará a señalar:

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 NNSS o instrumento de planeamiento que las desarrolle señalándose asimismo la calificación de referencia a efectos de la definición del resto de condiciones aplicables que lo serán en todo lo que no resulte incompatible con la efectiva concreción del aprovechamiento fijado.

d).- Las edificaciones podrán ser prefabricadas o construirse en base a elementos modulares debiendo en todo caso ajustarse a las condiciones de morfología, estética y acabados que en estas NNSS se establecen.

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.

1.4 El artículo 5.1.03 que actualmente reza:

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 ineducables 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 %.

Cuando, 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 este último, el abanalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

pasará a señalar:

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.

En la tipología de vivienda unifamiliar aislada la planta sótano no podrá superar el ámbito de la superficie ocupada por la planta baja exceptuándose de tal condición los accesos a dicha planta sótano desde el exterior.

c).- A los efectos 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 %.

Cuando, 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 este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

5 En los casos en los que, en virtud de una autorización o un informe de la Administración hidráulica relacionado con la aplicación de los planes de riesgo de inundación o de los estudios elaborados o validados por dicha Administración se establezca, como medida correctora, la necesidad de elevar la cota de la edificación, la cota de planta baja se ajustará a la señalada en la autorización sin necesidad de ceñirse a lo señalado en los artículos 6.1.04 respecto de la definición del plano de referencia y 6.2.03 y 8.2.03.3 respecto de la adaptación de las edificaciones al terreno, resultando asimismo incrementado los parámetros de altura máxima en metros y altura total en la diferencia entre las cotas de planta baja que de lo anterior resulte.

Lo anterior no resultará de aplicación cuando los terrenos estén incluidos en un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC), tenga o no el plan urbanístico de protección aprobado

1.5 El artículo 5.1.05 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

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 cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.

A tales efectos tendrán la condición de servicios de infraestructura del edificio los de calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, aljibes, recintos de basuras, contadores, trasteros, transformadores, vestuarios, despensas, bodegas, sala de juegos, sala de cine, gimnasios, saunas, spas, cocinas, almacenes, lavanderías, distribuidores, etc.

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 los 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.

7. Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el apartado 4.

1.6 El artículo 5.1.06 que actualmente reza:

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) m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.

e).- Las torres de refrigeración 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. 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.

pasará a señalar:

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 **en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40%.**

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) m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.

e).- Las torres de refrigeración 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. 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.

1.7 El artículo 5.1.08 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, 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 NNSS, 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.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, 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 NNSS, 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 **que, en el caso de los edificios destinados al uso residencial unifamiliar, únicamente podrá aumentarse hasta el doble del volumen permitido para la calificación de que se trate.**
- 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.

1.8 El artículo 5.2.02 que actualmente reza:

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 teatro, 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, Máquinas 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).- Sociocultural: 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 NNSS, 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, instalaciones para la inspección técnica de vehículos, 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), que se regirán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. 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.

pasará a señalar:

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.

Se admitirán las edificaciones auxiliares anejas pero estas deberán de ajustarse a las siguientes condiciones:

- Distancia máxima respecto del núcleo principal: 10 m. salvo en E-U7 en que será de 20 m.
- Número máximo de plantas: PB
- 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.

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 concurran 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 teatro, 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, Máquinas 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).- Sociocultural: 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 NNSS, 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, instalaciones para la inspección técnica de vehículos, 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), que se regirán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. 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.

1.9 El artículo 5.2.03 que actualmente reza:

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.

Dichas limitaciones de uso tampoco serán aplicables en los locales existentes en las edificaciones de tipología residencial plurifamiliar emplazadas en los terrenos de las zonas turísticas del municipio asignados con carácter provisional a las calificaciones propias del uso residencial unifamiliar, en las que dichas limitaciones serán sustituidas por las propias de la tipología residencial plurifamiliar.

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 m², 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 m².

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 m³.

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 Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos.

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 m² 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 registrará 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.

pasará a señalar:

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.

Dichas limitaciones de uso tampoco serán aplicables en los locales existentes en las edificaciones de tipología residencial plurifamiliar emplazadas en los terrenos de las zonas turísticas del municipio asignados con carácter provisional a las calificaciones propias del uso residencial unifamiliar, en las que dichas limitaciones serán sustituidas por las propias de la tipología residencial plurifamiliar.

Cuando el uso que se pretenda implantar en los locales a que se refiere el apartado anterior sea el residencial, las nuevas viviendas deberán de tener la condición de viviendas de precio limitado, no pudiendo resultar del cambio de uso de los locales un número de viviendas superior al resultado de la división de la superficie construida de los mismos por 60.

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 m², 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 m².

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 m³.

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 Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos.

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 m² 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.

1.10 El artículo 5.3.01 que actualmente reza:

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) m²:

- Cocina: 6 m².
- Estar-comedor: 16 m².
- Un dormitorio doble de 10 m².
- Lavadero: 2 m²
- Baño: 4 m² 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.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

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

2.- 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.

3.- 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.

4.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda tendrá al menos 60 m² de superficie construida partes comunes incluidas y 40 m² de superficie útil.

1.11 El artículo 5.8.05 que actualmente reza:

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 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de 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) m², 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) m² 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) m³ por hora y por m² 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) cm² por cada doscientos cincuenta (250) m² 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.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.8.05

DETERMINACIONES DE DISEÑO

1.- Plazas de aparcamiento.

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 cinco metros (5,00)** y su anchura mínima **de dos metros y cuarenta centímetros (2,40)**.

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 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de 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) m², 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) m² 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) m³ por hora y por m² 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) cm² por cada doscientos cincuenta (250) m² 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.

1.12 El artículo 5.9.01 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

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 **debiendo de limitarse la capacidad de la correspondiente infraestructura a la que resulte estrictamente necesaria para el programa de vivienda de que se trate.**
- 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.

1.13 El artículo 5.9.04 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.9.04 INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá prever 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, **debiendo tal instalación ajustarse a los requisitos establecidos por la normativa de ahorro energético en vigor**

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.

1.14 El artículo 5.9.06 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

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, **debiendo limitarse la capacidad de la correspondiente infraestructura a la que resulte estrictamente necesaria para el programa de vivienda de que se trate**

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.

1.15 El artículo 6.2.06 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

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, **así como la disposición de los elementos verticales de soporte de elementos ligeros productores de sombra como toldos y pérgolas.**

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.

1.16 El artículo 6.2.08 que actualmente reza:

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.

pasará a señalar:

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 **en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40%**. 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.

1.17 El artículo 6.3.06 que actualmente reza:

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 teatro, 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 Figueras, 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, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Sociocultural. 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.

pasará a señalar:

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 teatro, 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 Figueras, 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, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Sociocultural. 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).- Con carácter general la volumetría y fachadas de las edificaciones se definirán de forma acorde a los condicionantes que caractericen la zona en que se emplacen.
- b).- Cuando por las características de su emplazamiento o por la propia magnitud de los edificios estos puedan percibirse como elementos independientes de su entorno, su composición deberá efectuarse de forma acorde con las tipologías propias de los elementos tradicionales de magnitud similar.
- c).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- d).- 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).- Con carácter general, los acabados y colores se ajustarán a los propios de la zona en que se emplacen.
- b).- Cuando lo anterior no resulte indubitado las fachadas se acabarán con materiales pétreos o placas prefabricadas de color claro o dentro de la gama de colores de la zona, o revocadas y enlucidas en color blanco o en los propios de la zona.
- c).- 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.

1.18 El artículo 6.3.07 que actualmente reza:

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 este 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 este 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 pormenorizado:

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).- Sociocultural. 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 teatro, 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, Máquinas 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.

pasará a señalar:

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, entendiendo 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, 4 y 5 con las siguientes determinaciones específicas:

a).- Distancia mínima entre edificios destinados a este 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 este 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 pormenorizado:
- 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.

- Uso de equipamientos (EQ):

- a).- Sociocultural. 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 teatro, 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, Máquinas 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).- Con carácter general la composición de la volumetría y fachadas de las edificaciones deberá de efectuarse de forma acorde con las tipologías propias de la zona en que se emplacen y cuando lo anterior no resulte indubitado con las de los elementos tradicionales de magnitud similar.
- b).- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- c).- 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).- Con carácter general, los acabados se ajustarán a los propios de la zona en que se emplacen.
- b).- Cuando lo anterior no resulte indubitado las fachadas se acabarán con materiales pétreos o placas prefabricadas de color claro o dentro de la gama de colores de la zona, o revocadas y enlucidas en color blanco o en los propios de la zona.
- c).- 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.

1.19 El artículo 7.2.01 que actualmente reza:

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 Llisà, 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 e 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 e 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 m³ 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 deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal 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, respeto 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 NNSS, 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 diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, y papeleras, etc.).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

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

pasará a señalar:

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.

Únicamente tiene carácter de vinculantes las determinaciones de la documentación gráfica de las NNSS relativas a las alineaciones y rasantes del viario, teniendo el resto de determinaciones relativos al mismo carácter de indicativas por lo que podrán ser adaptadas en cada caso y de forma justificada por los servicios técnicos municipales a las circunstancias específicas del vial de que se trate.

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 e 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 e 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 m³ 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 deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal 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.

d).-En los casos en que se considere adecuado para la imagen urbana del ámbito de que se trate, el alumbrado público podrá disponerse adosado o empotrado en las vallas de cerramiento a vial de las parcelas o en las fachadas de las edificaciones, debiendo en tales casos ajustarse a las condiciones que los servicios técnicos municipales establezcan en orden a conseguir la homogeneidad y mejor calidad del espacio urbano

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, respeto 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 NNSS, 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.

1.20 El artículo 8.2.08 que actualmente reza:

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.
- Caminos municipales de primer orden: Cinco (5) metros del eje del camino
- Caminos municipales de segundo orden: Cuatro (4) metros del eje del camino
- Caminos municipales de tercer orden y caminos vecinales: 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.

pasará a señalar:

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, debiendo de medirse las alturas en cada punto del terreno natural:

- a. Los cerramientos de las fincas y del entorno de las edificaciones sólo se podrán realizar con piedra seca y de la manera tradicional en la zona o bien con vallas cinegéticas que permitan el paso de la fauna. Su altura total no podrá superar un metro y no se podrá coronar el cierre con alambre de espino.*
- b. En las explotaciones agrarias, los cierres para el ganado podrán superar la altura de un metro, siempre que sean de carácter tradicional y resulten necesarios para que no salgan los animales o para proteger los cultivos de la finca del rebaño. Estos cierres no precisarán la obtención de licencia municipal.*
- c. En el perímetro o entorno inmediato de las viviendas, sus vallados pueden ejecutarse con elementos vegetales de hasta 2 m de altura.*
- d. El resto de cierres están expresamente prohibidos, incluyendo los cierres vistos de ladrillo, los de bloque cerámico, los de hormigón o los de forja y cualquier otro que sea impropio del medio rústico.*
- e. Excepcionalmente, se admitirán fábricas macizas tradicionales de altura superior a 1 m en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos, siempre que se justifique debidamente su necesidad.*
- f. Los vallados de las fincas deberán permitir el paso de los medios de emergencias.*
- g. Las puertas de acceso no podrán superar la altura definida para el vallado*

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.*
- *Caminos municipales de primer orden: Cinco (5) metros del eje del camino*
- *Caminos municipales de segundo orden: Cuatro (4) metros del eje del camino*
- *Caminos municipales de tercer orden y caminos vecinales: 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.

1.21 La regulación específica de la zona de equipamientos EQ que se contiene en el Anexo I de las NNUU que actualmente reza:

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

pasará a señalar:

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

Los cerramientos transparentes de las pistas de pádel, tenis o similares deberá de retranquearse de los límites de la parcela un mínimo de 2 m salvo en aquellos linderos en los que, por la calificación como EL-P de los terrenos colindantes o por la existencia de aceras, la circulación peatonal perimetral resulte factible sin necesidad de ello.

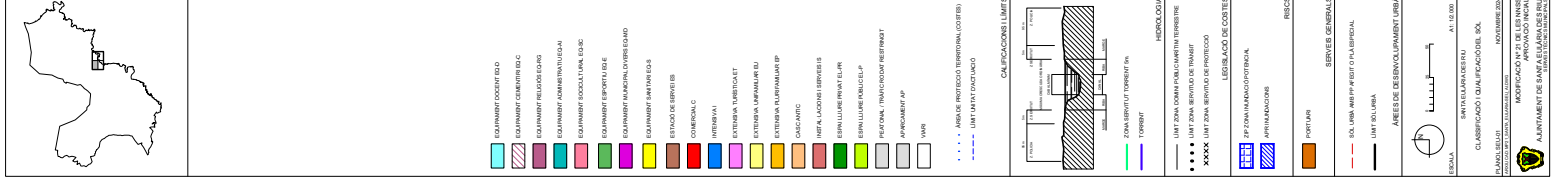
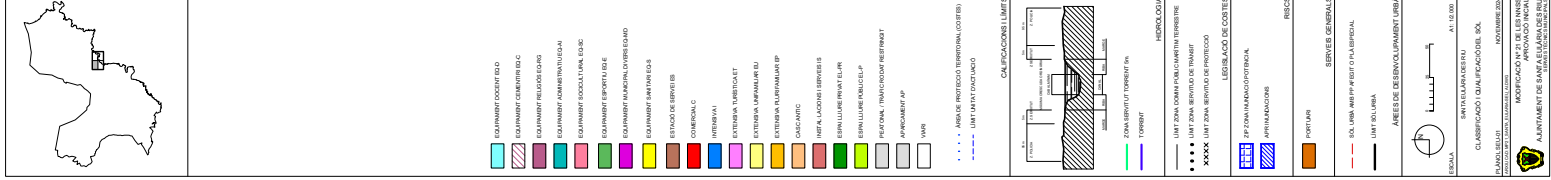
c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

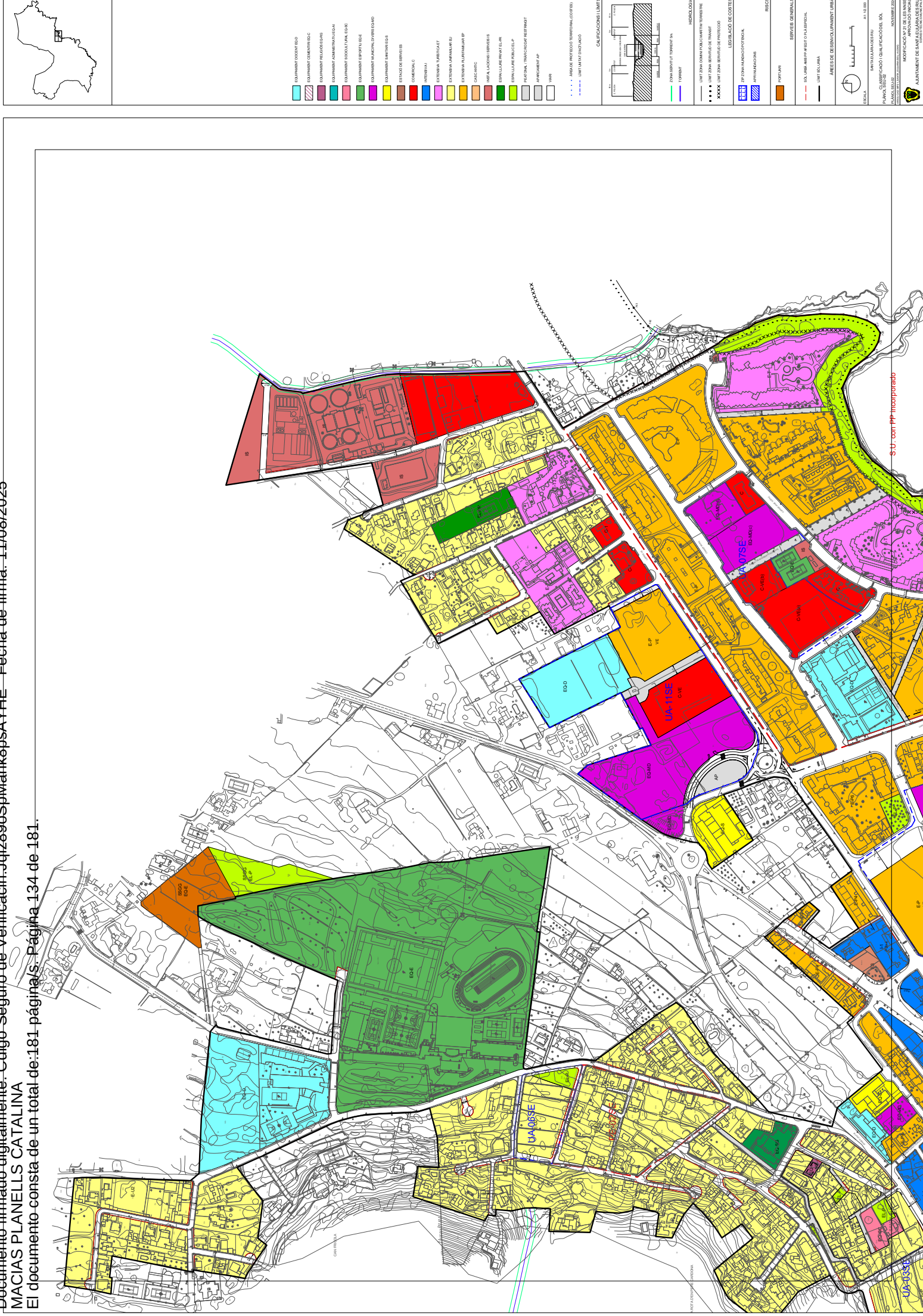
d).- Regulación específica de la zona EQ-RL VE:

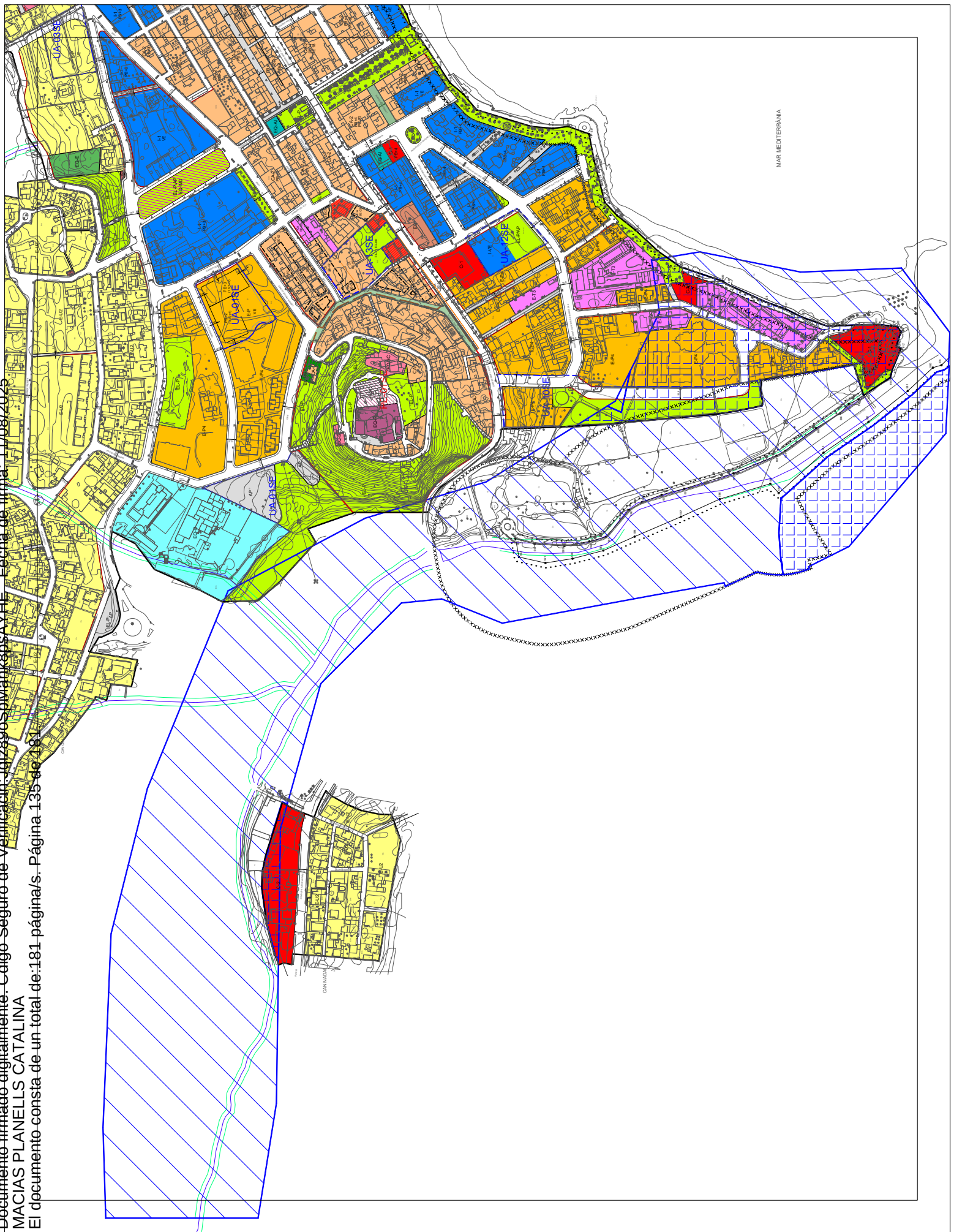
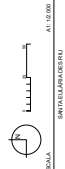
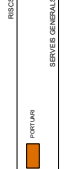
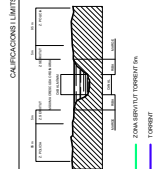
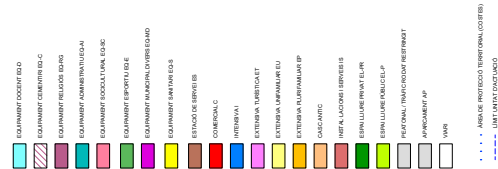
- Parcela mínima: La existente
- Ocupación máxima en planta sótano 100 %
- Ocupación máxima y retranqueos en plantas piso: La edificación deberá emplazarse en el ámbito de ubicación impuesta señalado en planos.
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,6
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

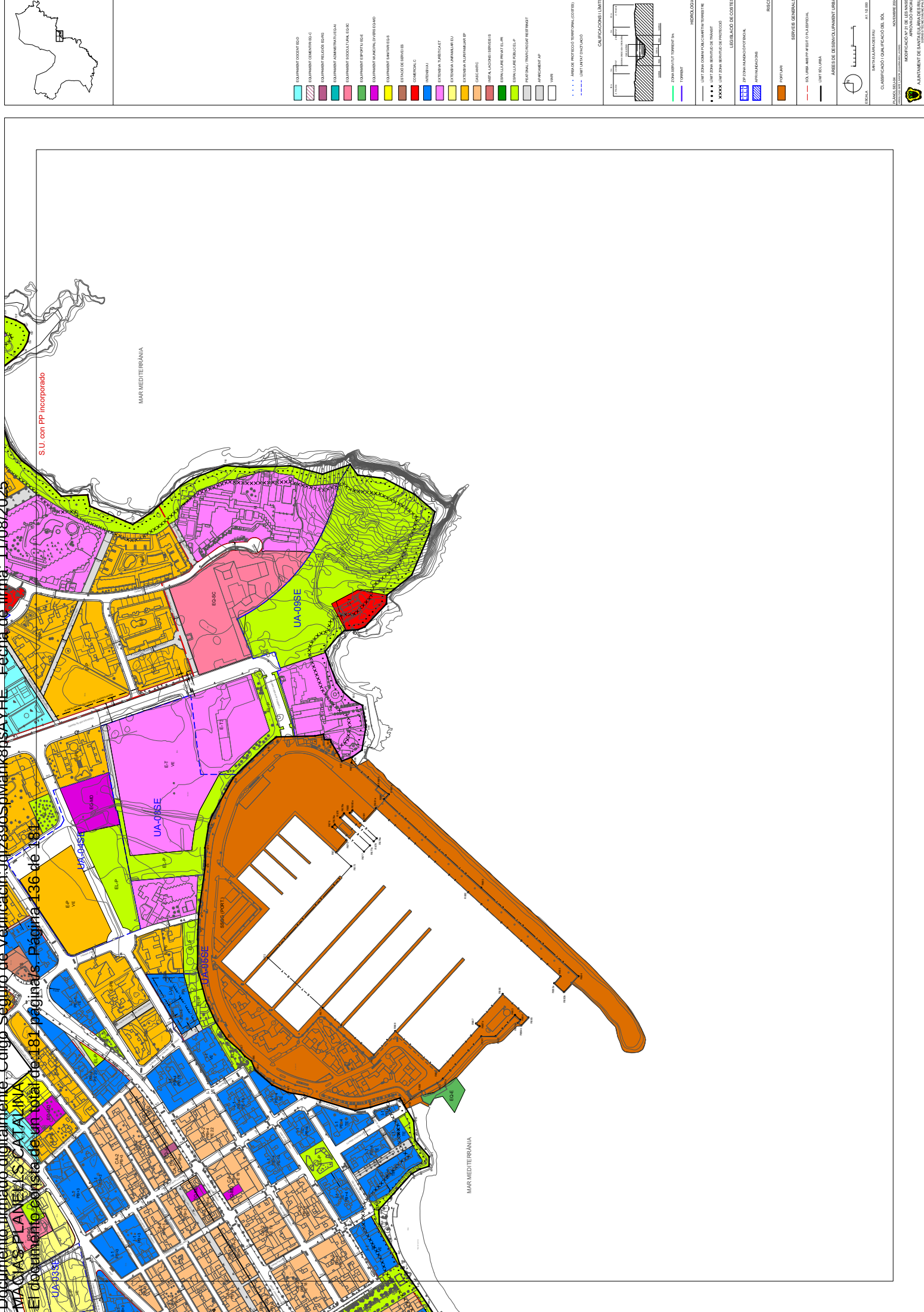
Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:Jqlz89oSpMahk8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 132 de 181.

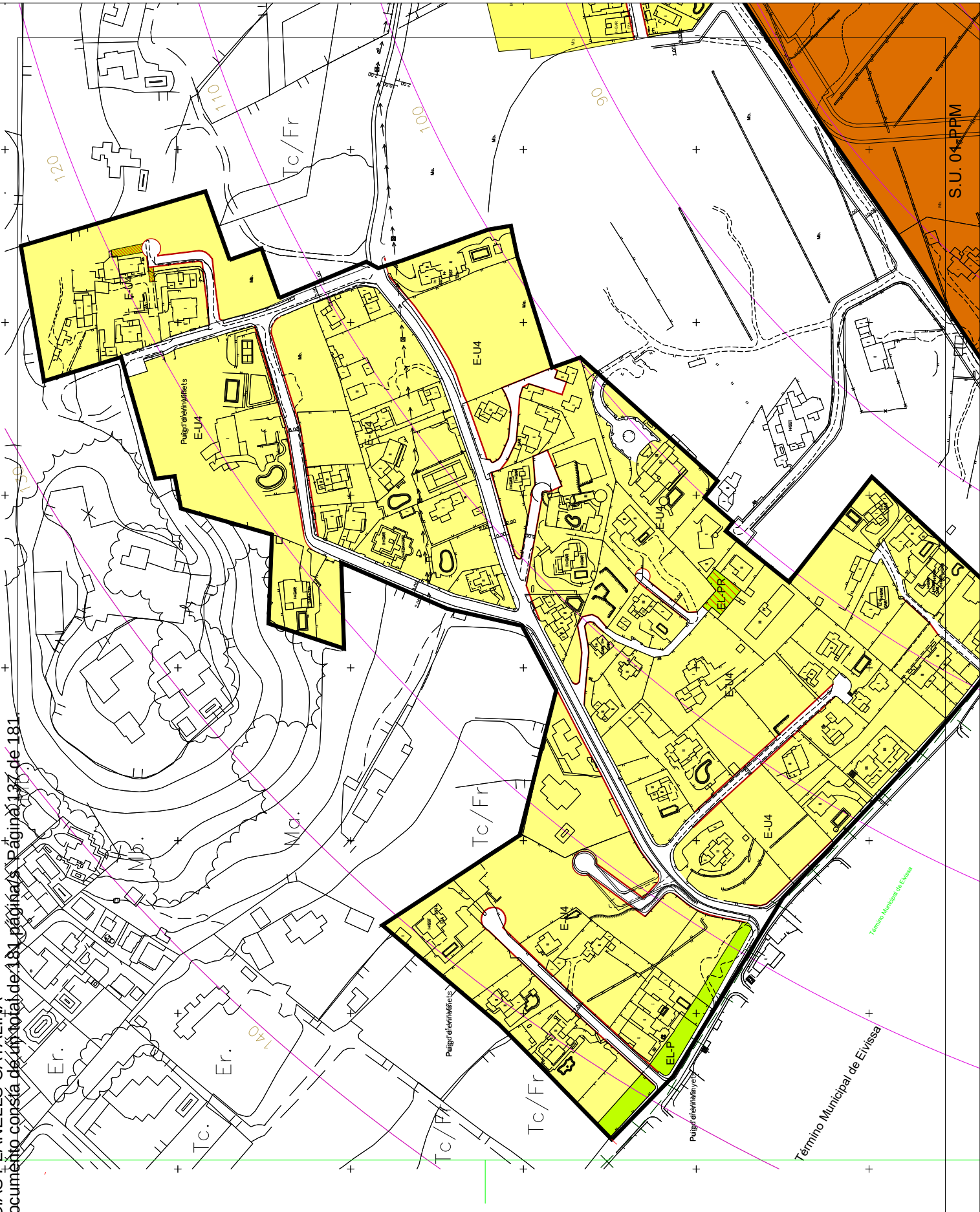
ANEXO 3
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

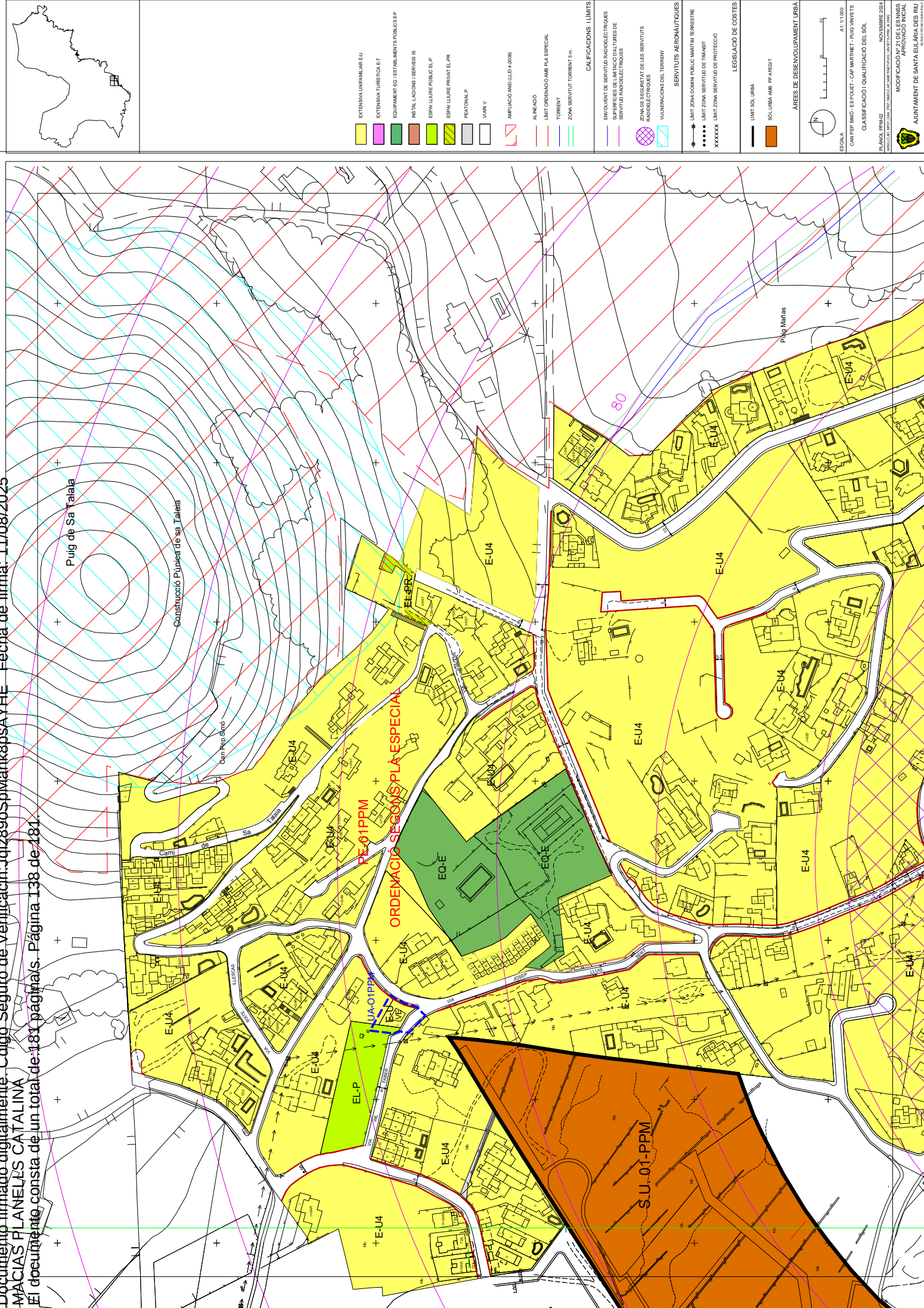


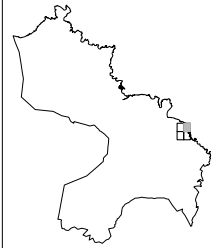
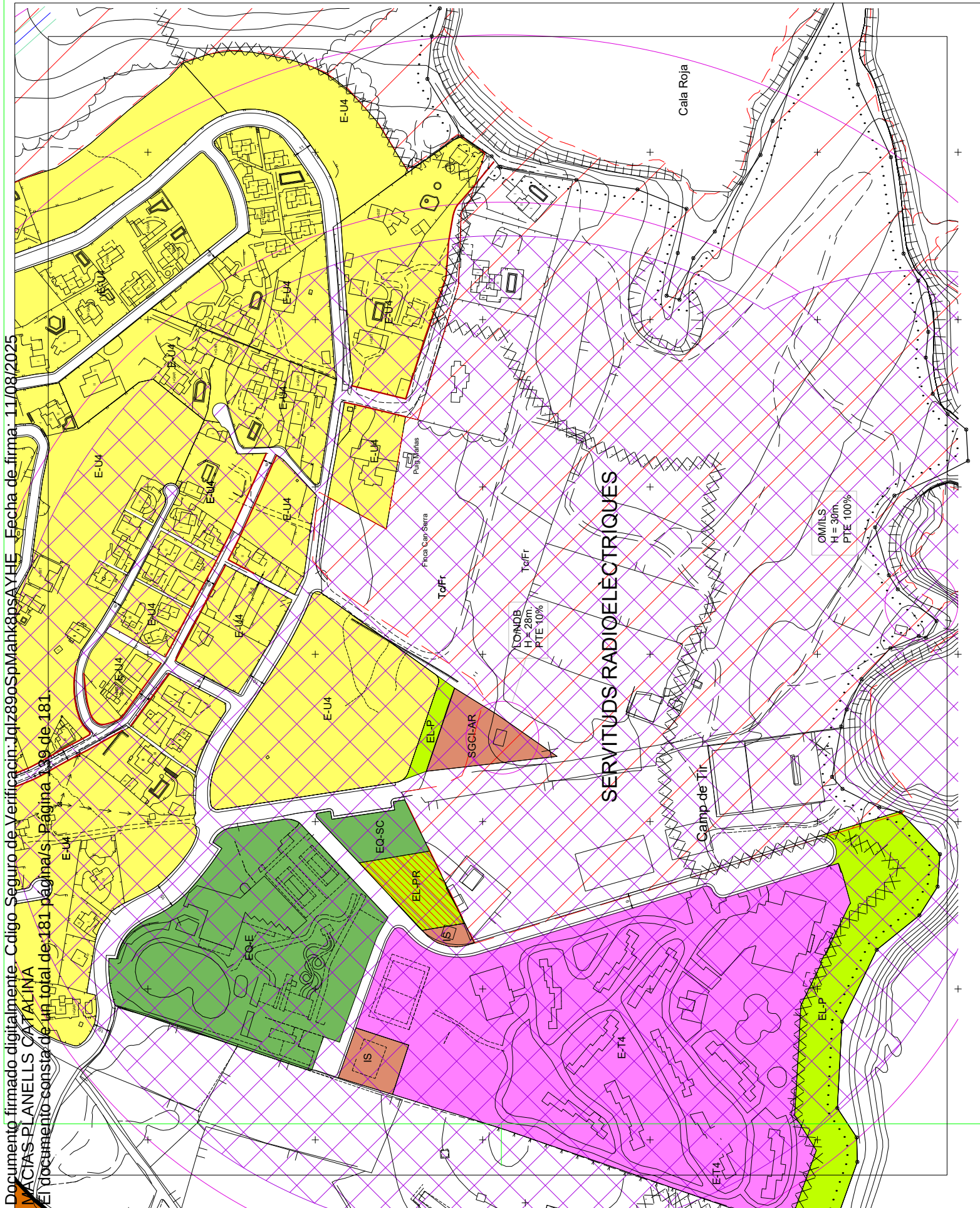




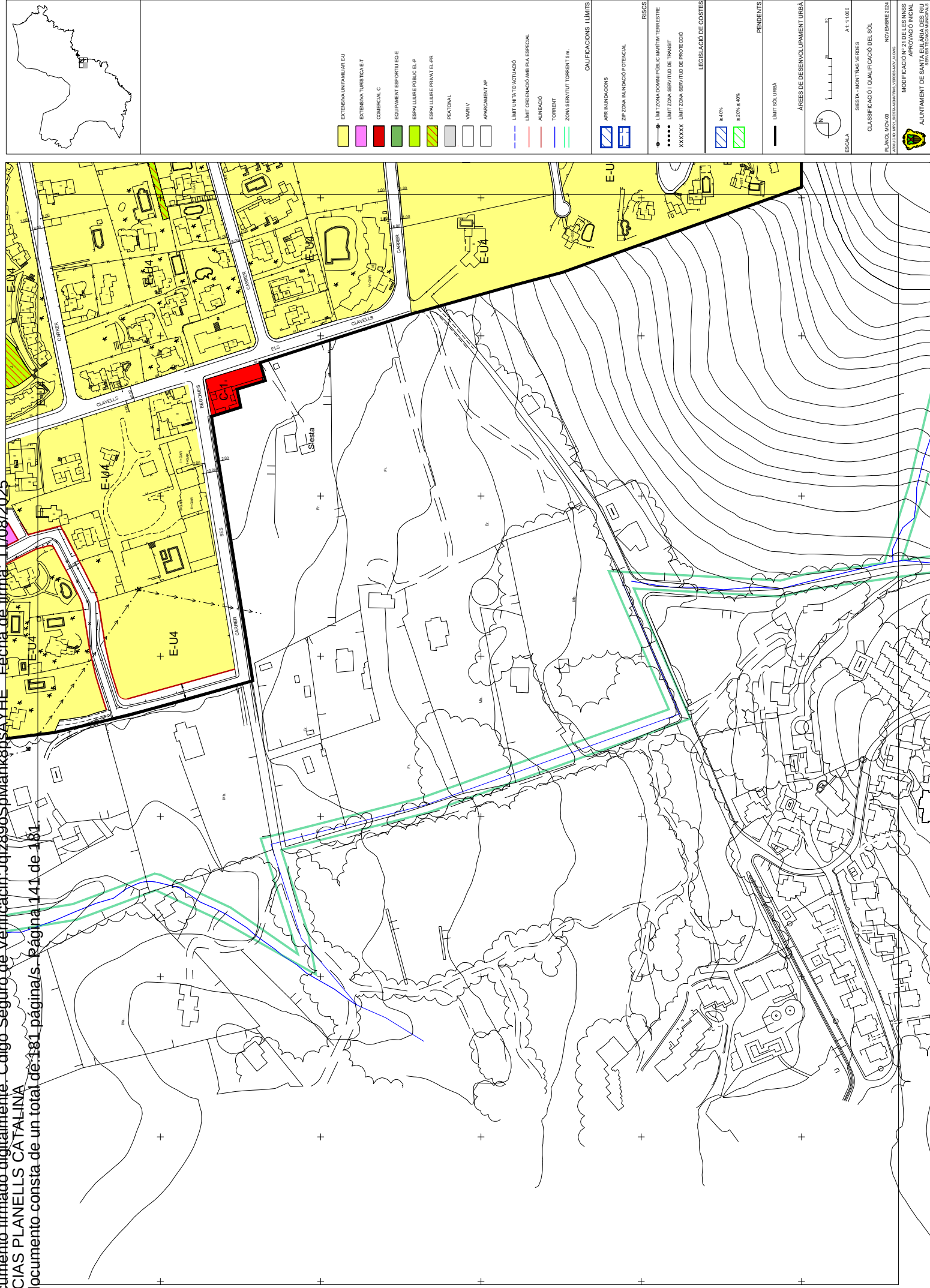


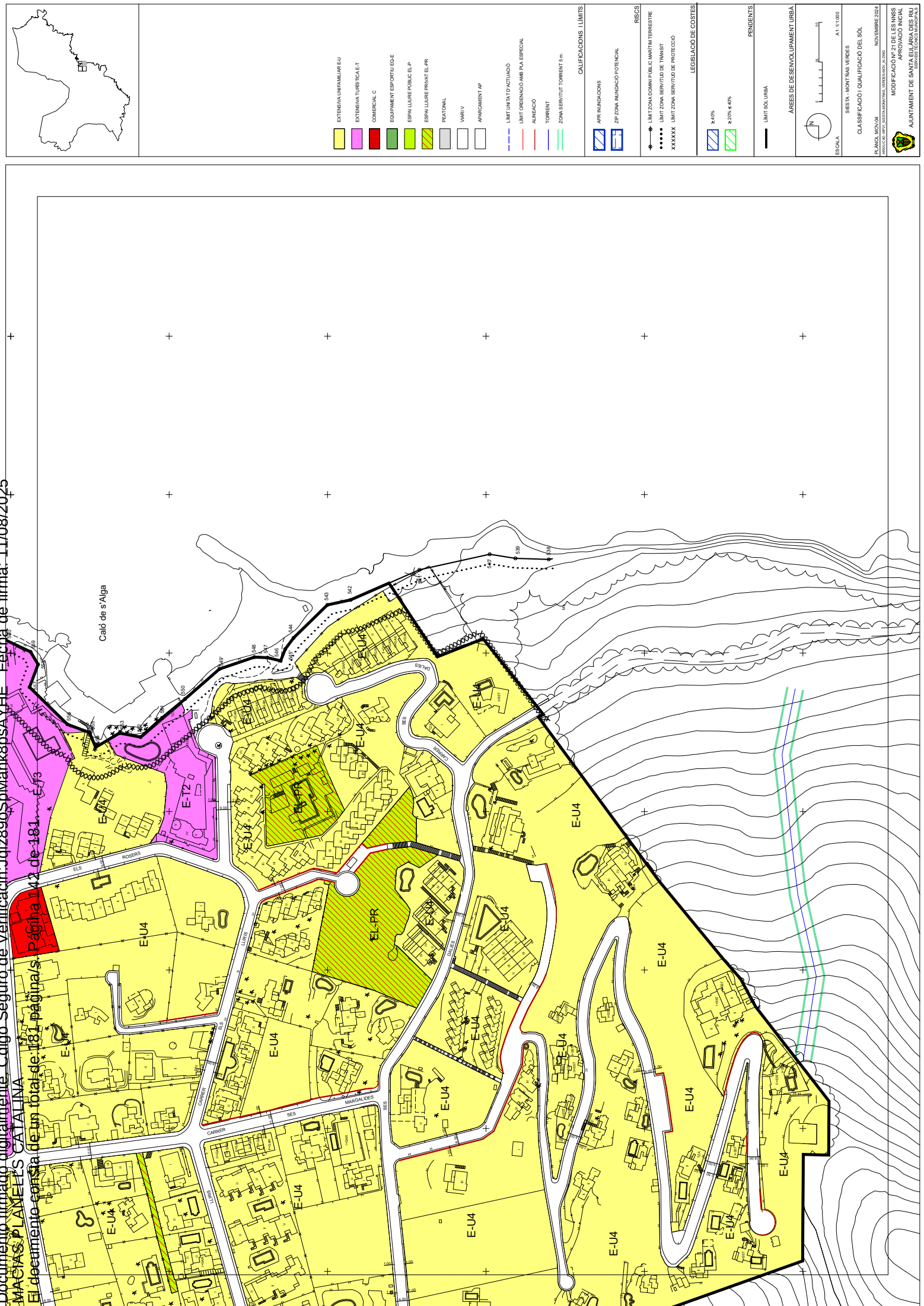


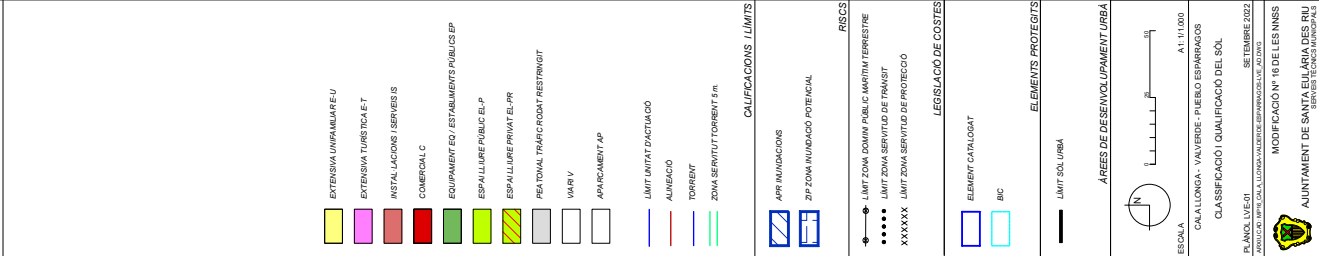


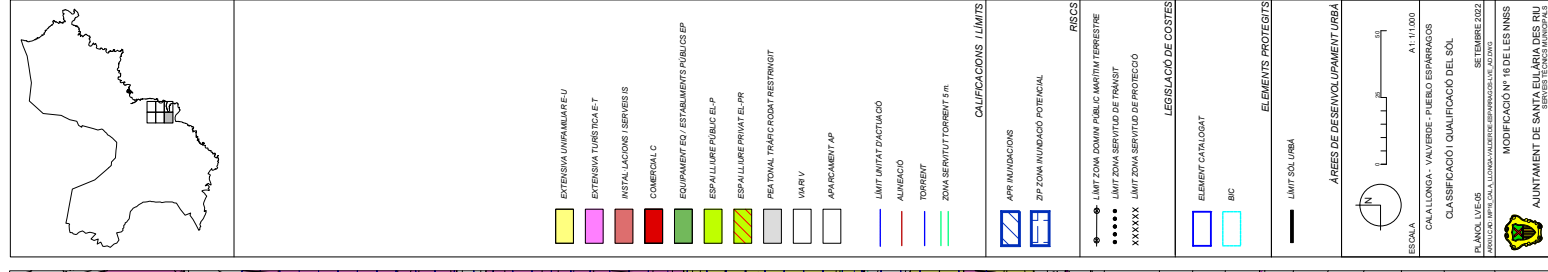
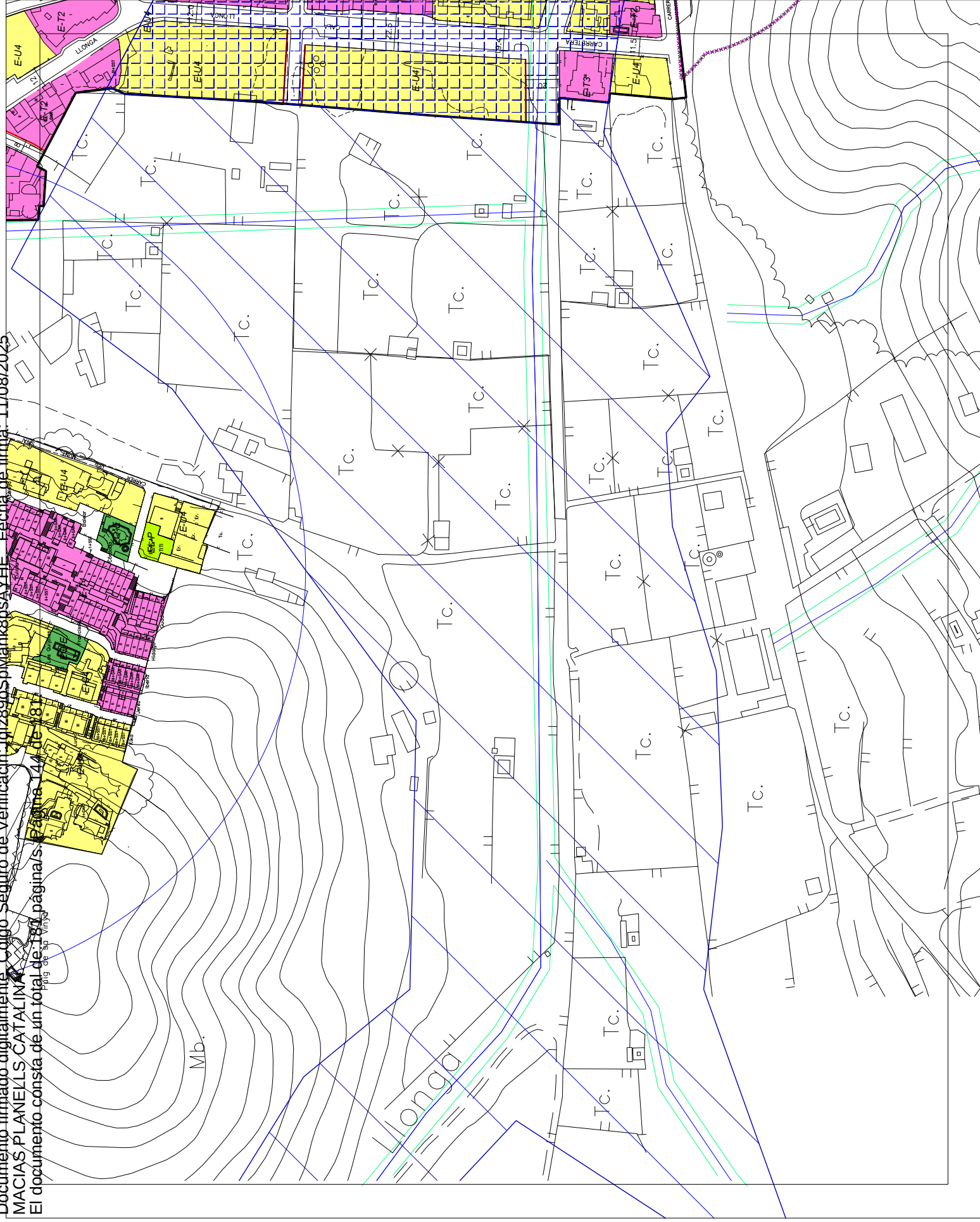


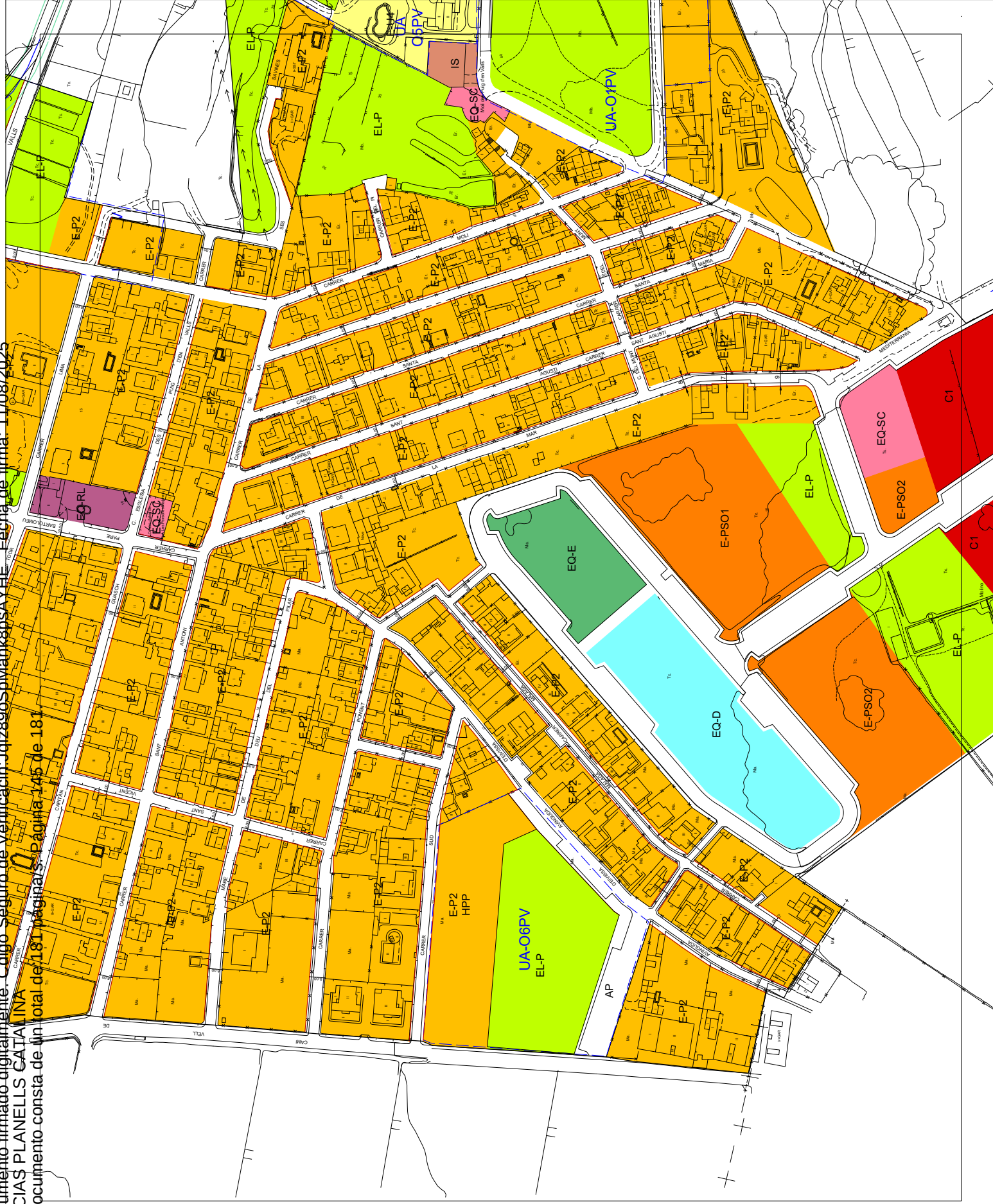
EXTENSIÓ UNIPANAR E-U	EXTENSIÓ TURÍSTICA ET	EQUIPAMENT E-Q	INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS	ESPAI LLIBRE PÚBLIC E-L-P	ESPAI LLIBRE PRIVAT E-L-PR	RESIDENCIAL P	MÀR V	AMPLIACIÓ ANE (LLEI 4/2008)
ALINEACIÓ LÍMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL TORRENT ZONA SERVITUT TORRENT 5m								
CALIFICACIONS LÍMITS ENVOLENT DE SERVITUT RADIOELÈCTRIQUES SUPERFÍCIES DE LÍMITACIÓ D'ALTURES DE SERVITUT RADIOELÈCTRIQUES ZONA DE EGREGORAT DE LES SERVITUTS RADIOELÈCTRIQUES VULNERACIÓ DEL TERRENY								
SERVITUTS AERONÀUTIQUES LÍMIT ZONA COMARCAL MONTA TERRESTRE LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRANSECT XXXXXX LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ								
LEGISLACIÓ DE COSTES LÍMIT SOL URBÀ SOL URBÀ AMB PPA AIGÜT								
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ ESCALA 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 A 1:10.000								
CAN PEP SMO - ESPUET - CAP MARTINET - PINS VIVETS CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SOL NOVEMBRE 2004 PLANO, PIMAN MODIFICACIÓ Nº 21 DE LES NNSS MODIFICACIÓ Nº 21 DE LES NNSS AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RUI								

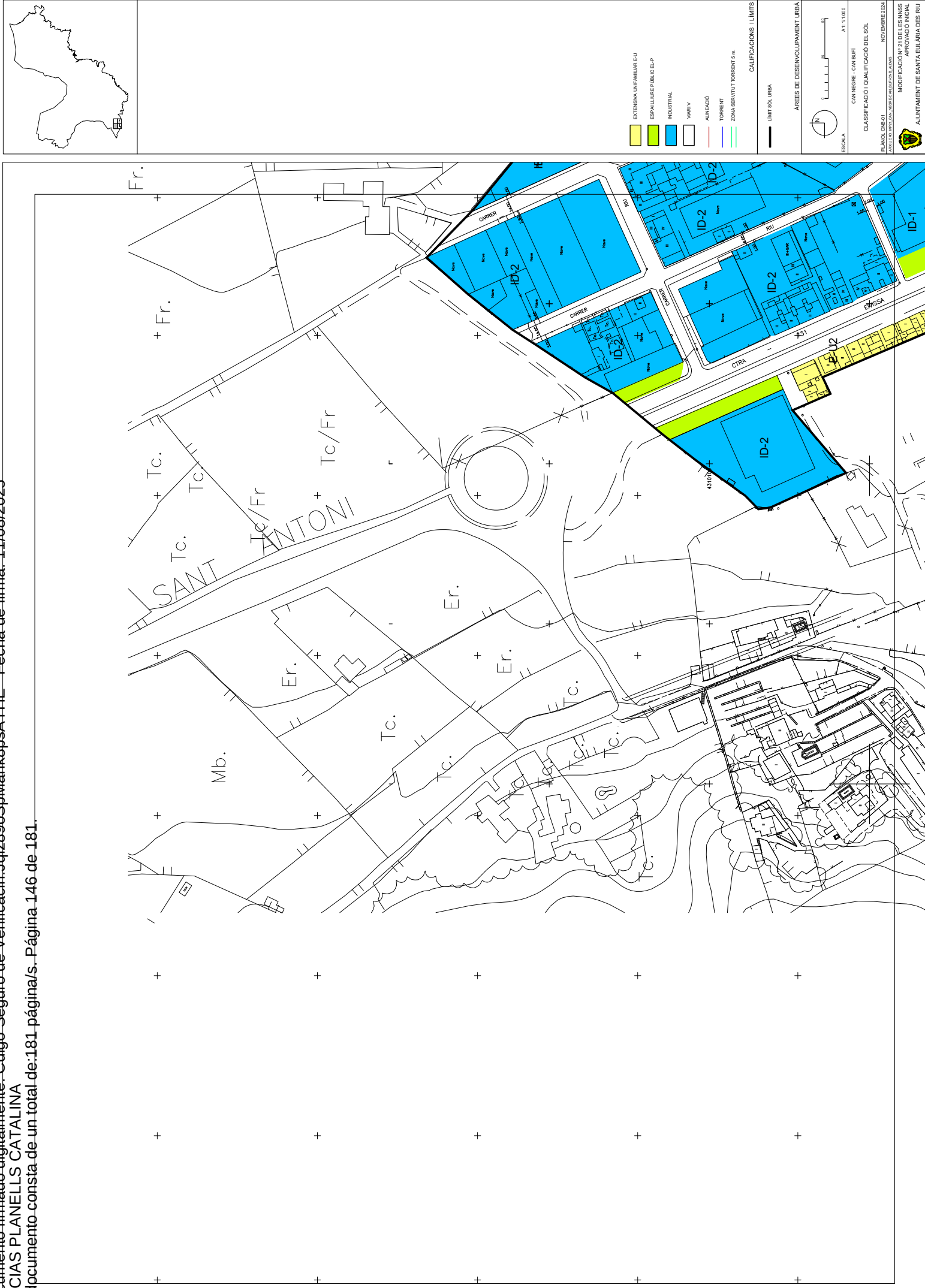


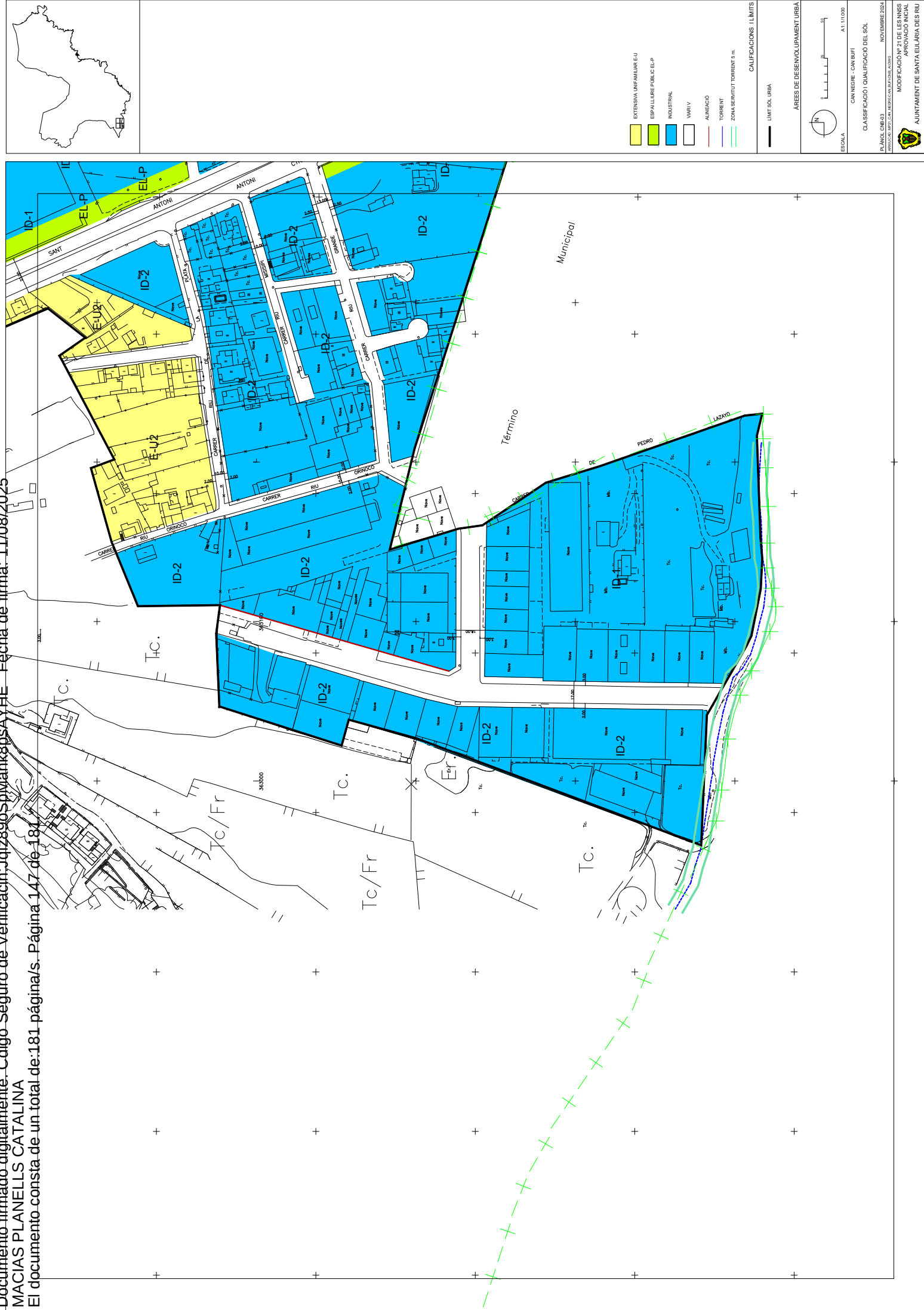


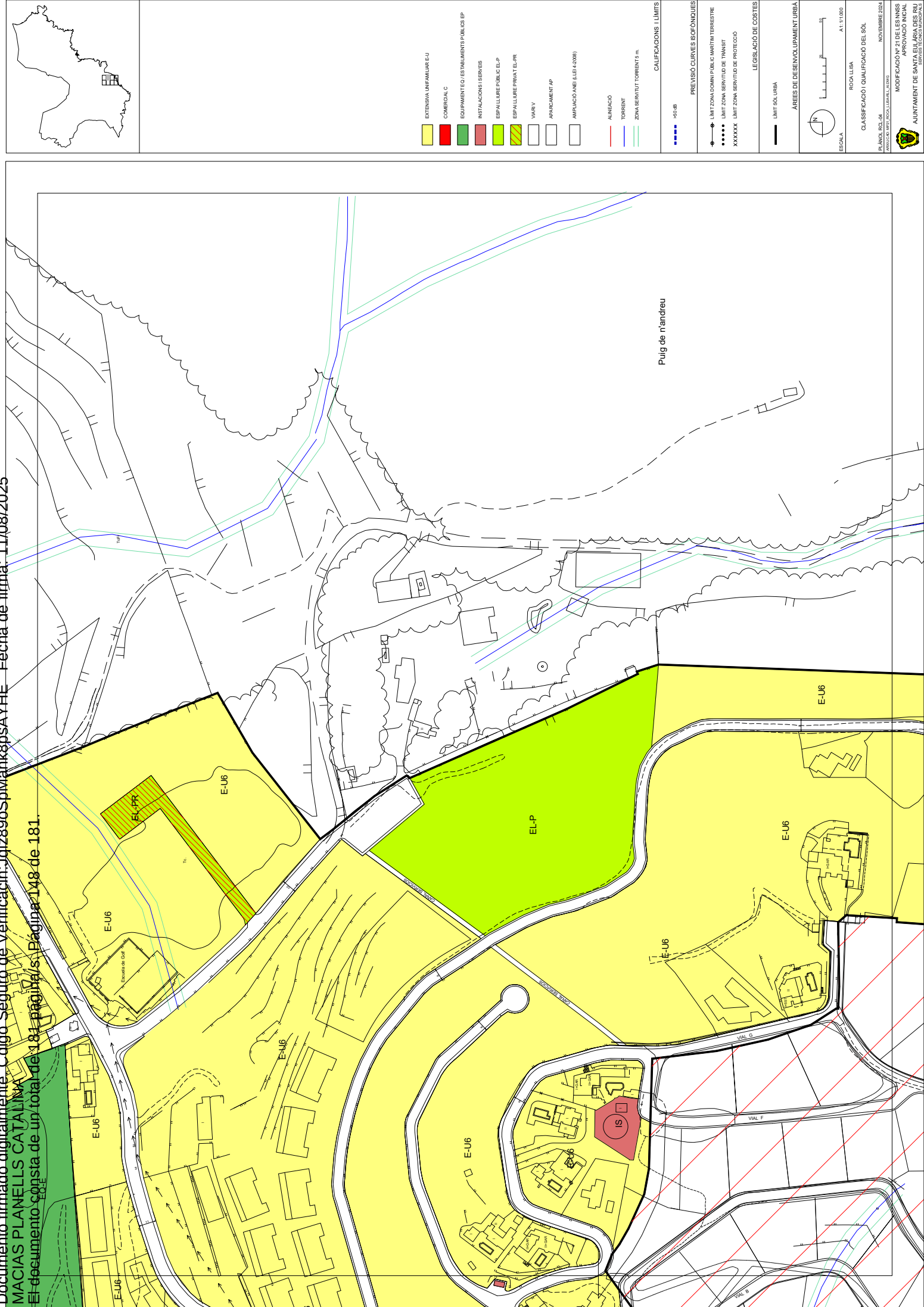


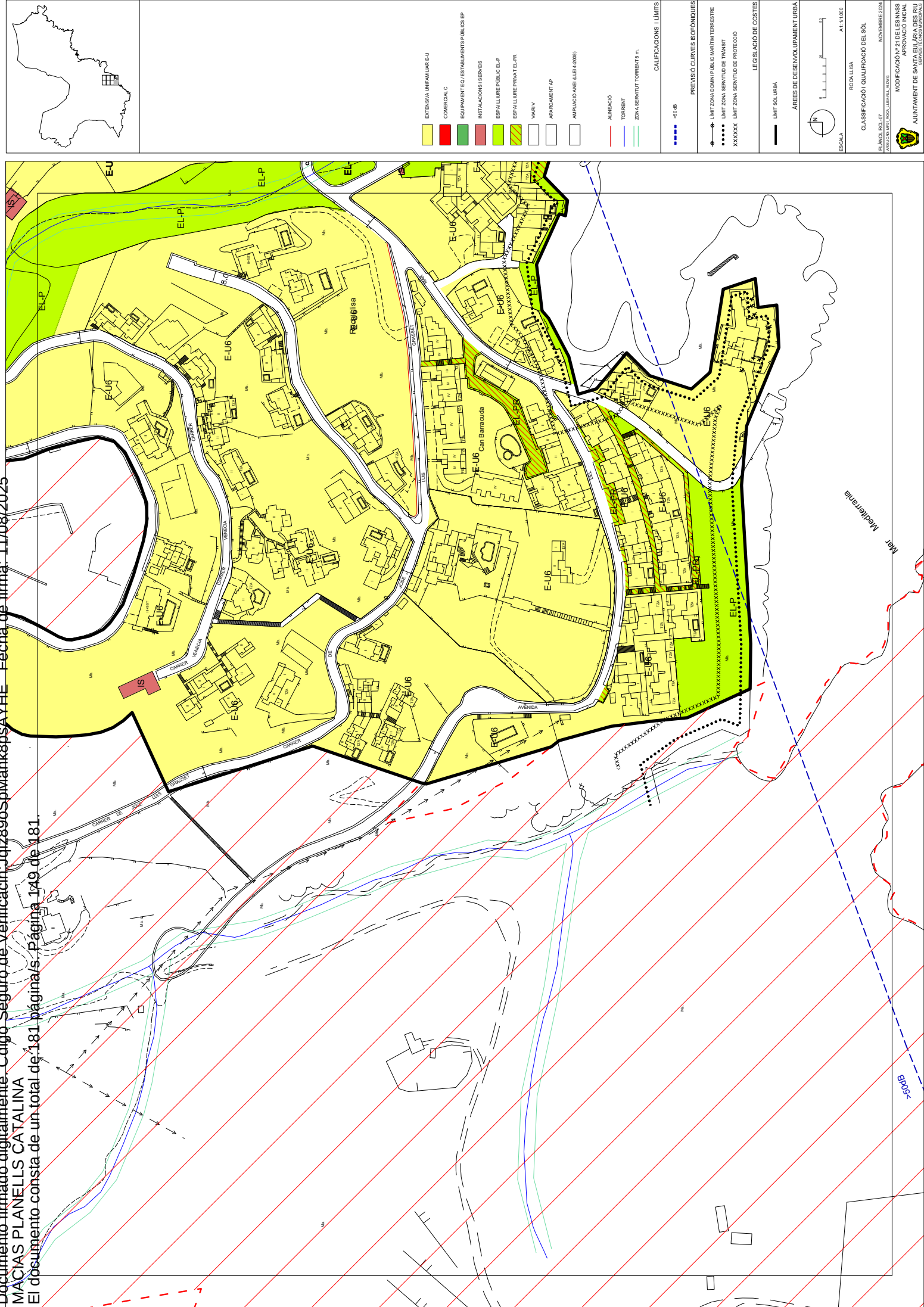


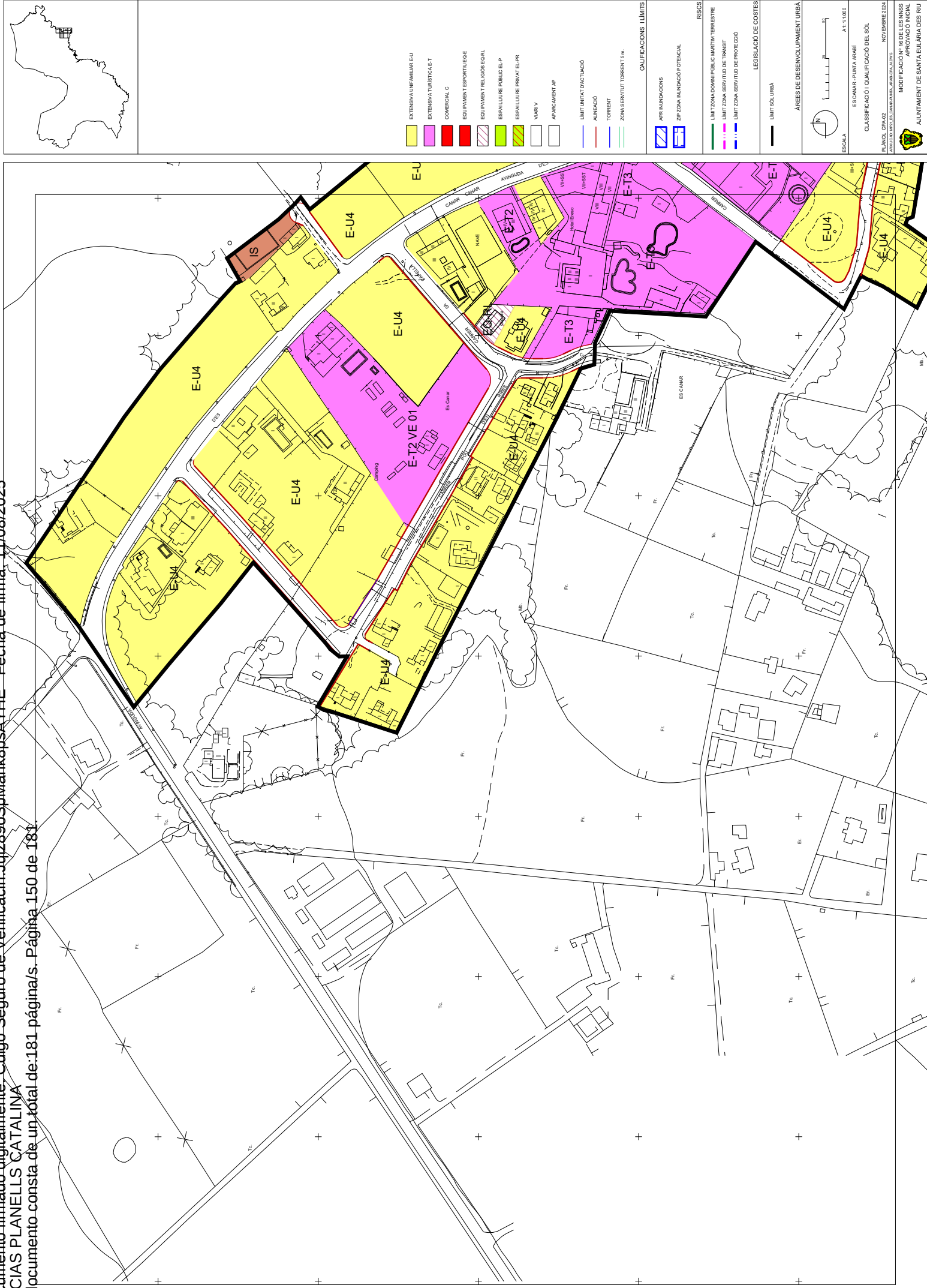


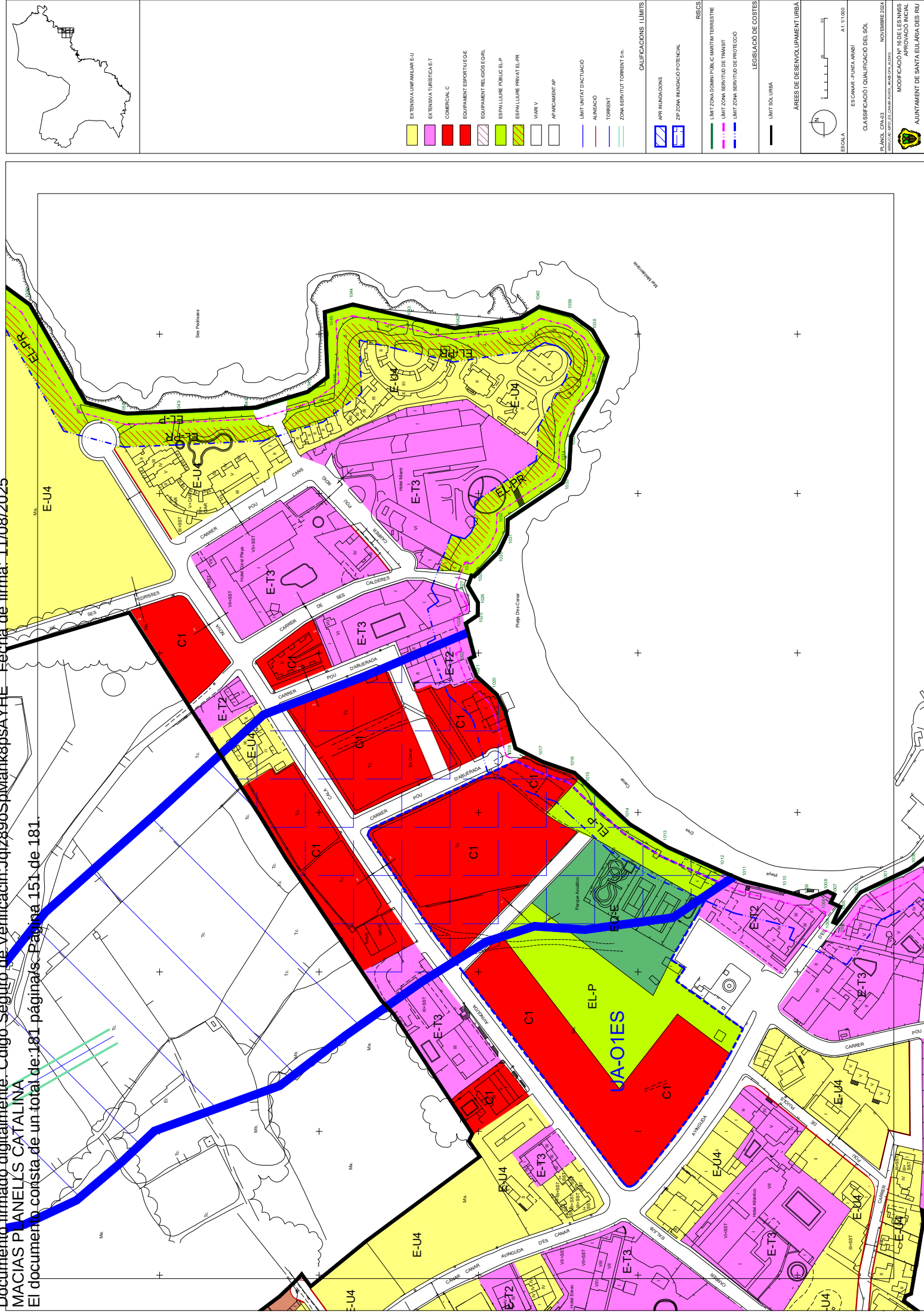


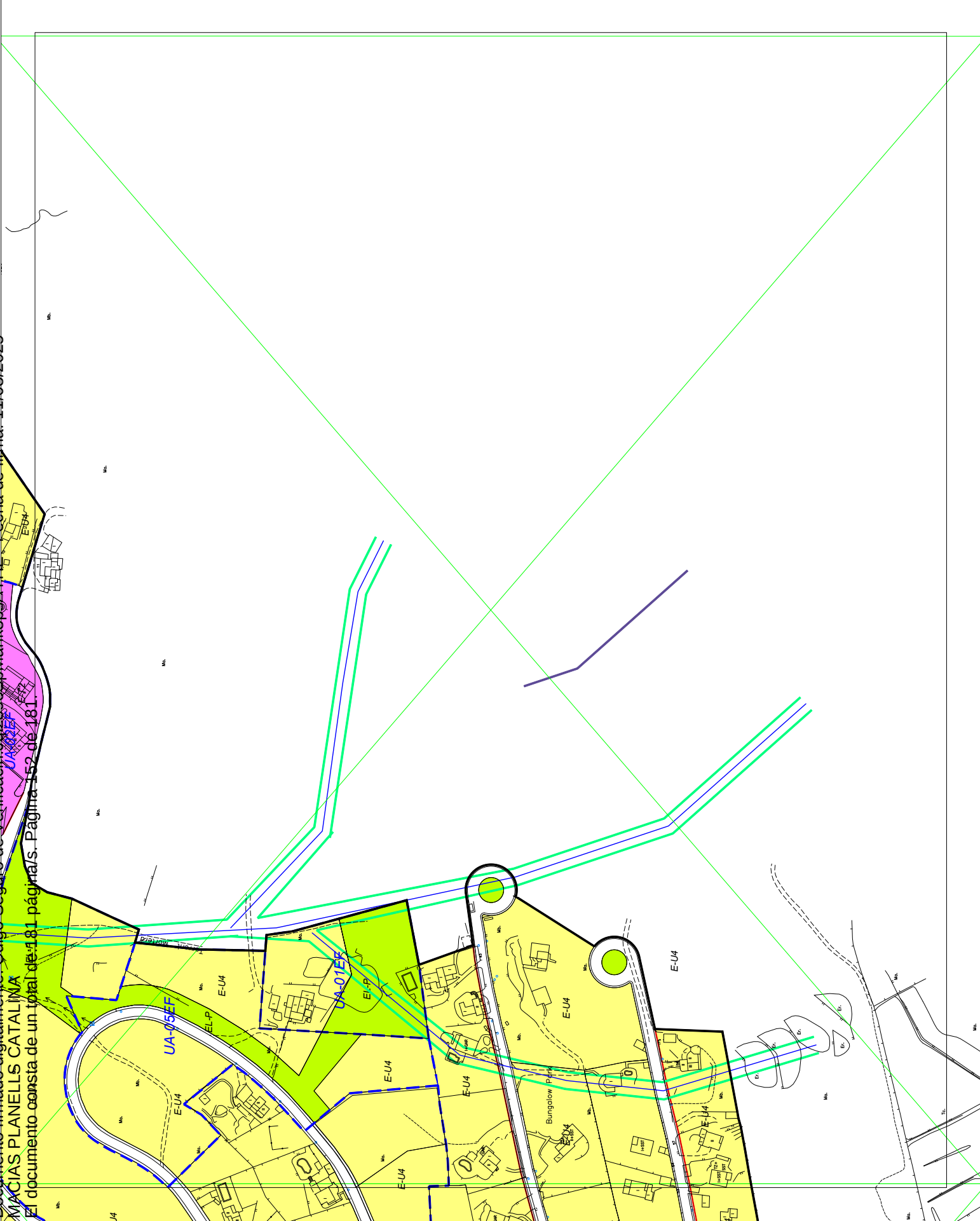






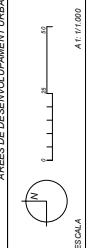




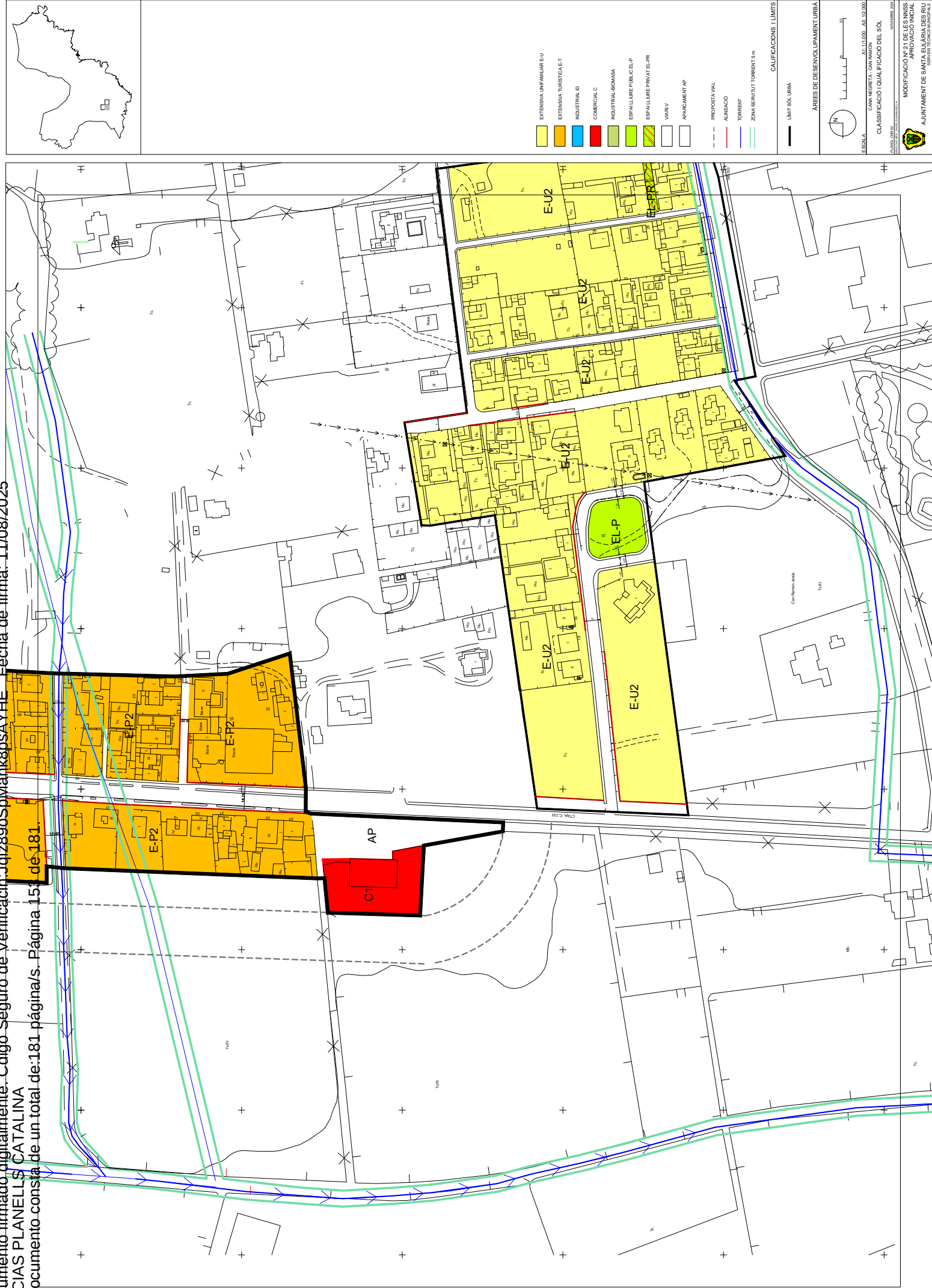


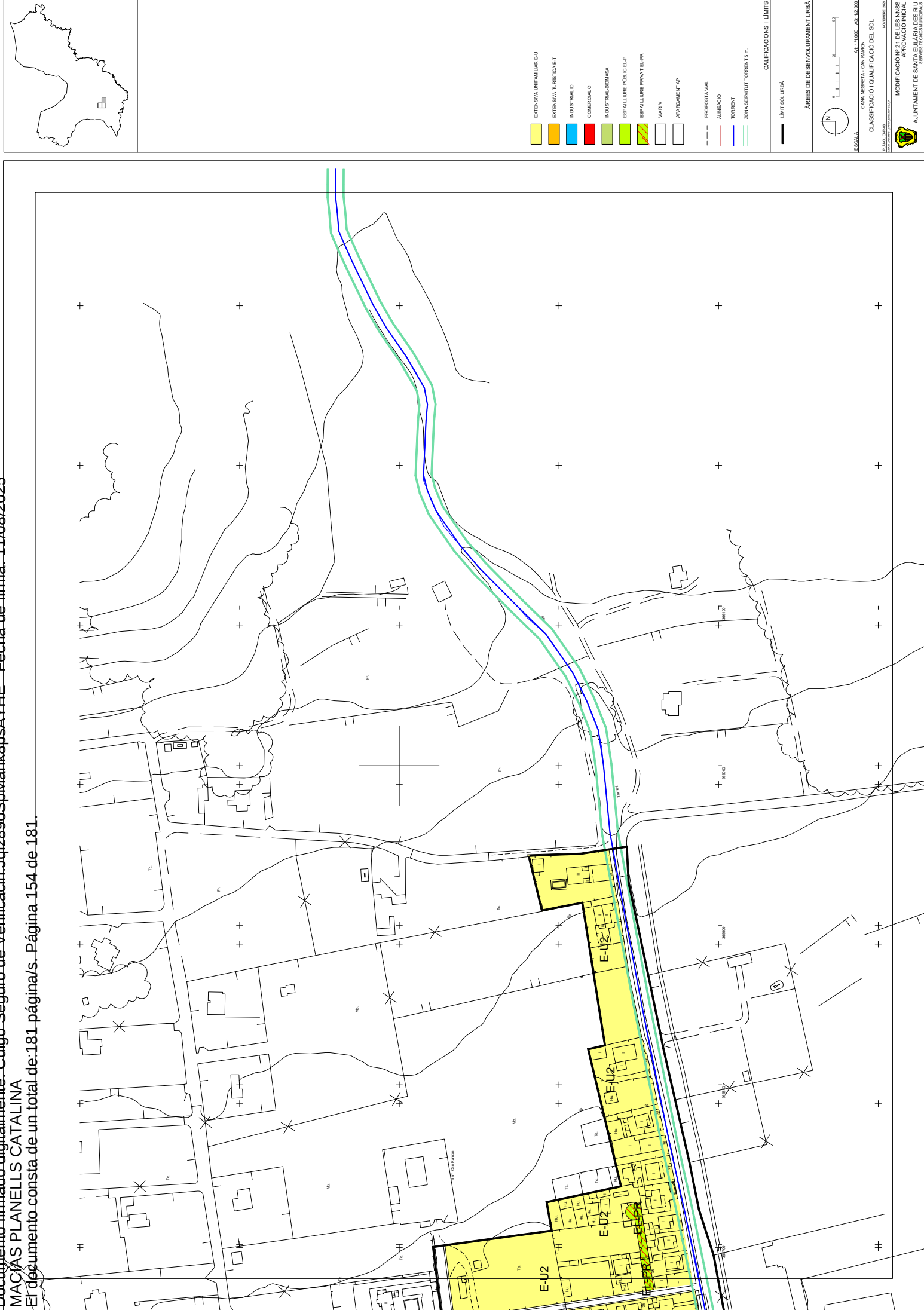
EXTENSIVA TURÍSTICA E T	EXTENSIVA FAMILIAR EU	COMERCIAL C	EQUIPAMIENTO / EQUIPMENTS PUBLICS EP	INSTALACIONS I SERIES	ESPALLURE PUBLIC EL P	ESPALLURE PRIVATE ELPR	VARI V	APARCAMENT AP
-------------------------	-----------------------	-------------	--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	--------	---------------

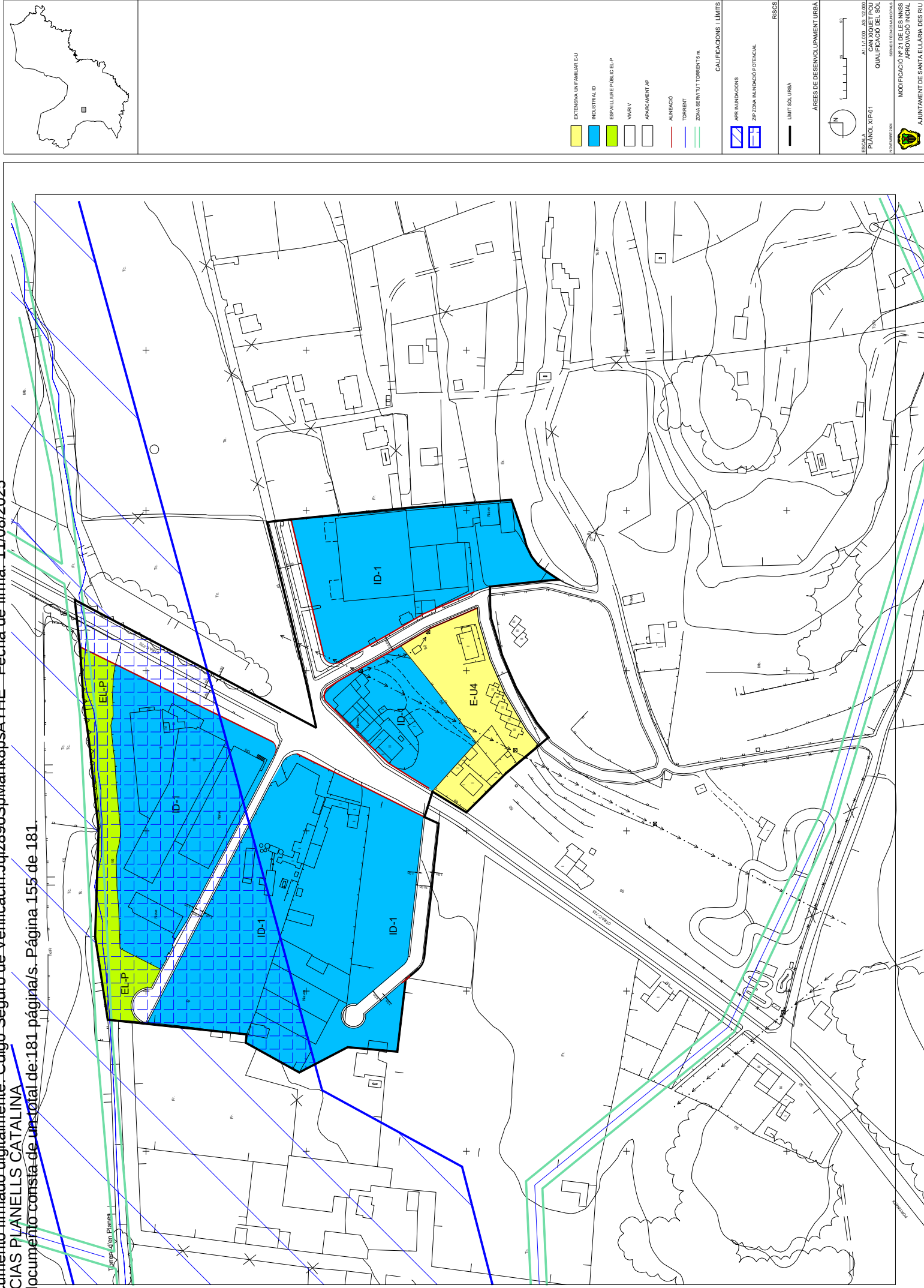
	CALIFICACIONS I LIMITS
	LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
	LÍMIT ZONA SERVITUT DE TRANST
	LÍMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ
	LÍMIT SOL URBANA
	LEGISLACIÓ DE COSTES

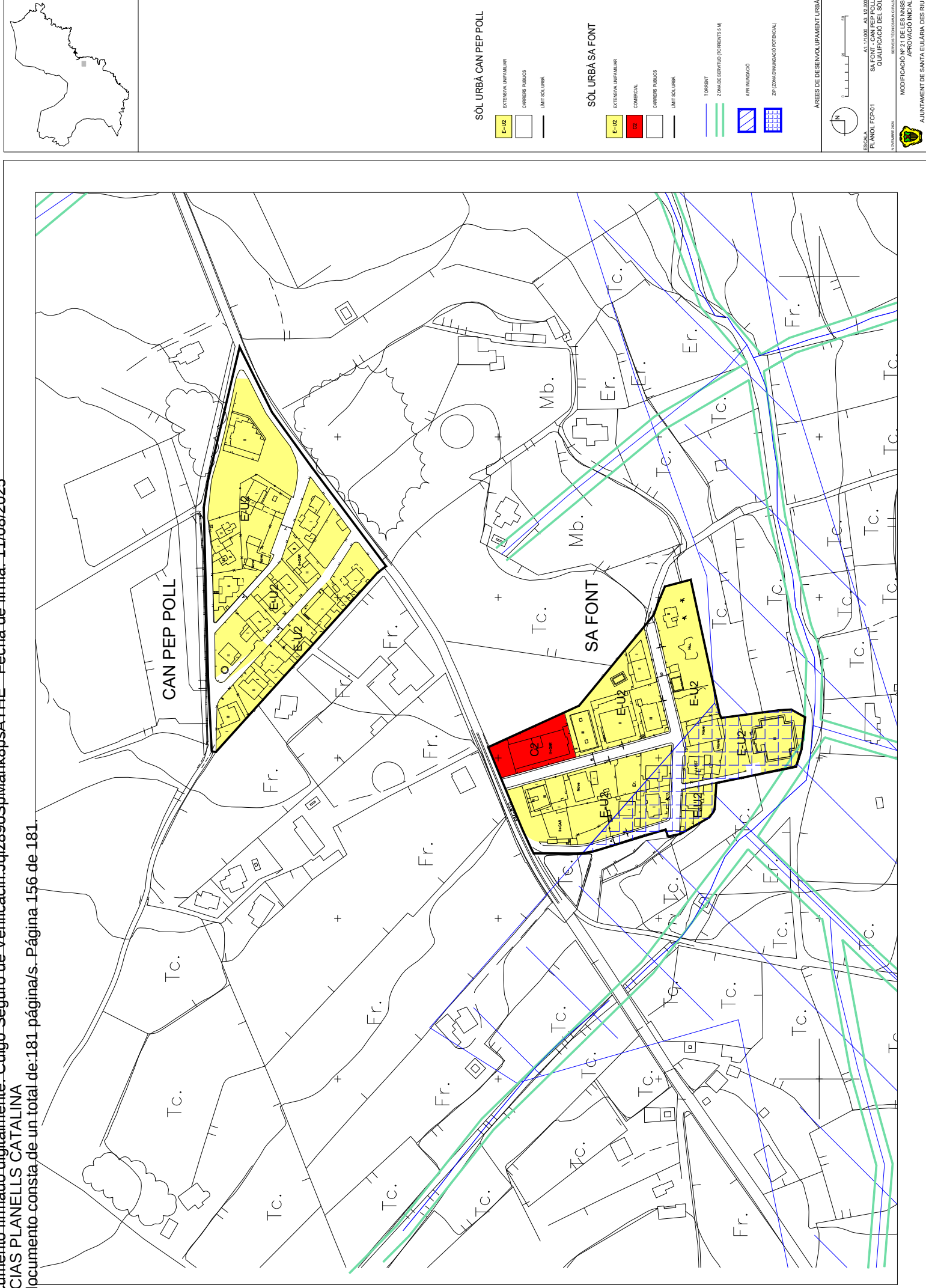



MODIFICACIÓ N° 21 DE LES NMS
 APROVACIÓ INICIAL
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
 PLÀNOL EFQM
 NOVEMBRE 2022
 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL



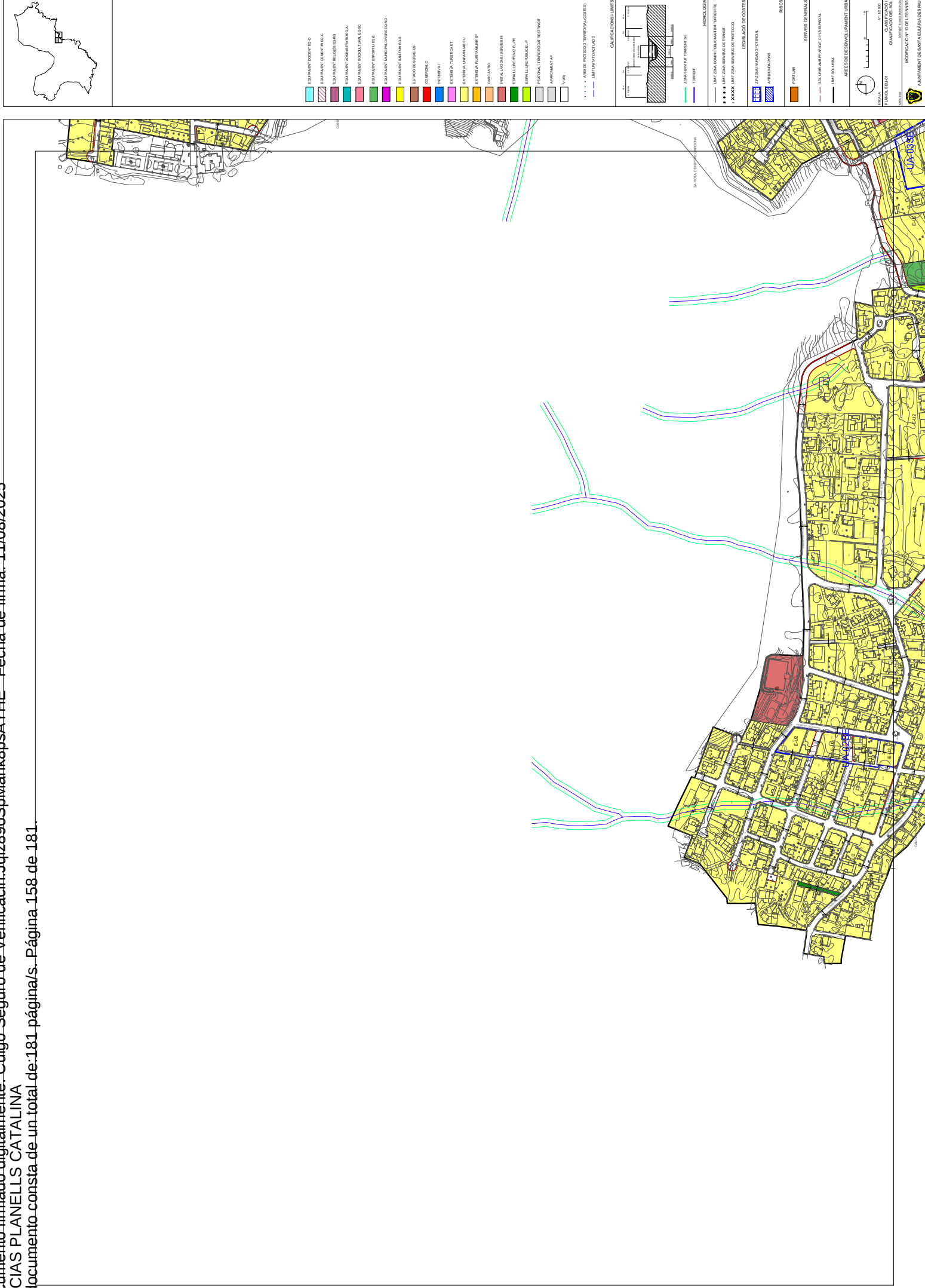


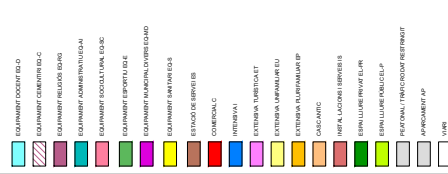
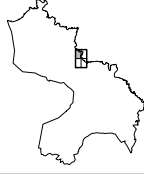




Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:Jqlz89oSpMahk8psAYHE Fecha de firma: 11/08/2025
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:181 página/s. Página 157 de 181.

ANEXO 4
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA





QUALIFICACIONS I LÍMIT

HYDROLOGI

PUBLIC MARTIN TERPÖRST ROE

LO DE TRAJANT

UNIDAD DE PROTECCIÓN

LEGISLACIÓ DE COSTE

Abstract

2000

RISC

SERVES GENERAL

BENEFIT O PLÁ ESPECIAL

RESENVOLUPAMENT URB

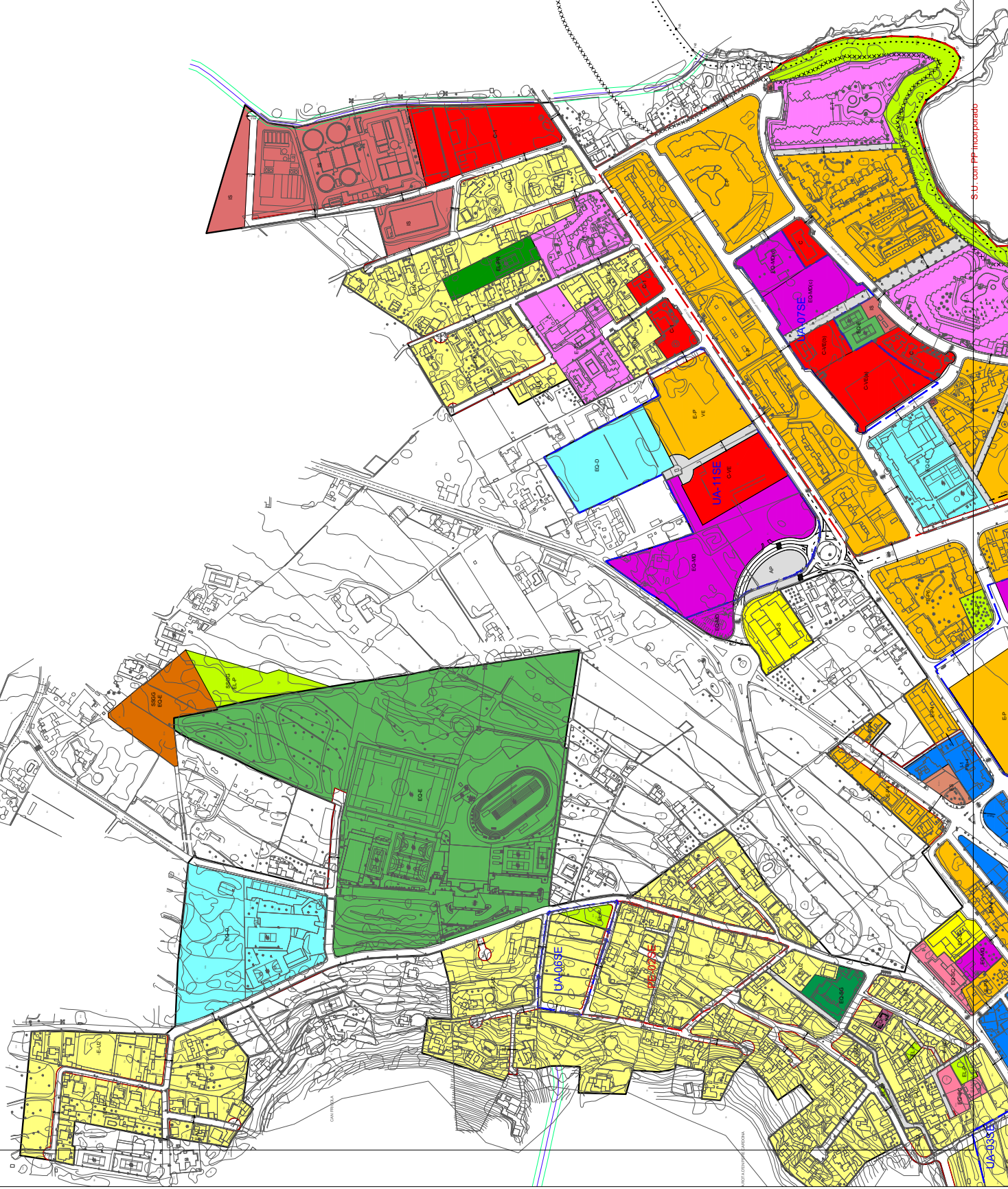
A: 12,000

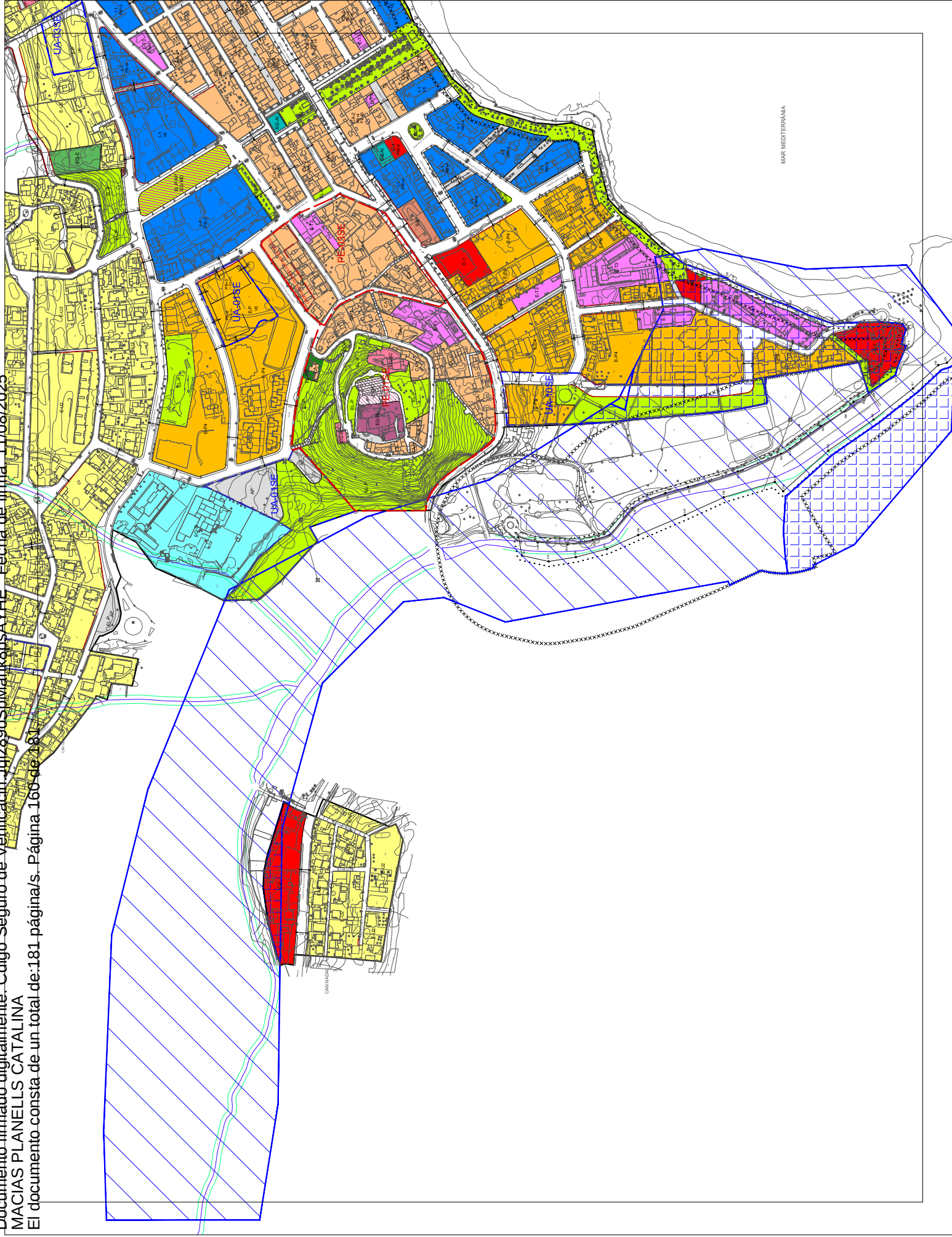
CLASSIFICACIÓ

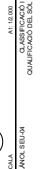
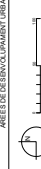
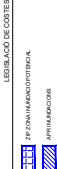
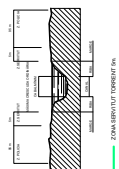
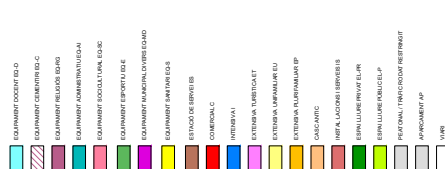
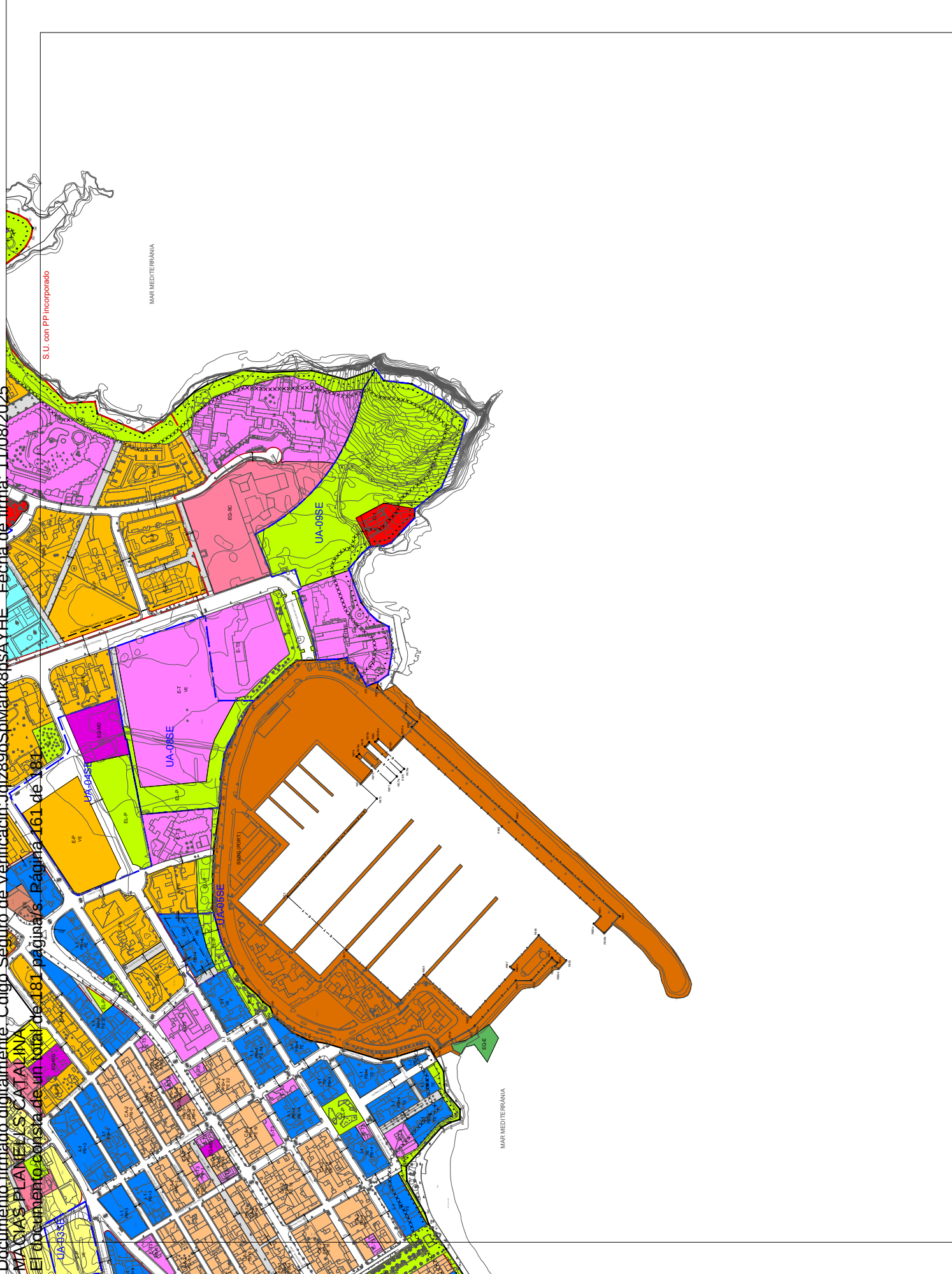
QUALIFICAZIONE DEL SOCCORRITORE

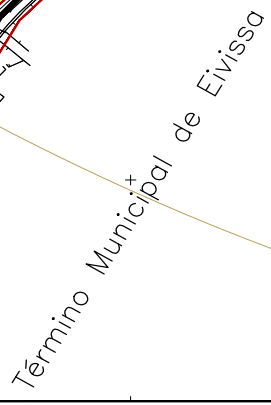
INVESTIGACIÓN N.º 10 DE LES NNS

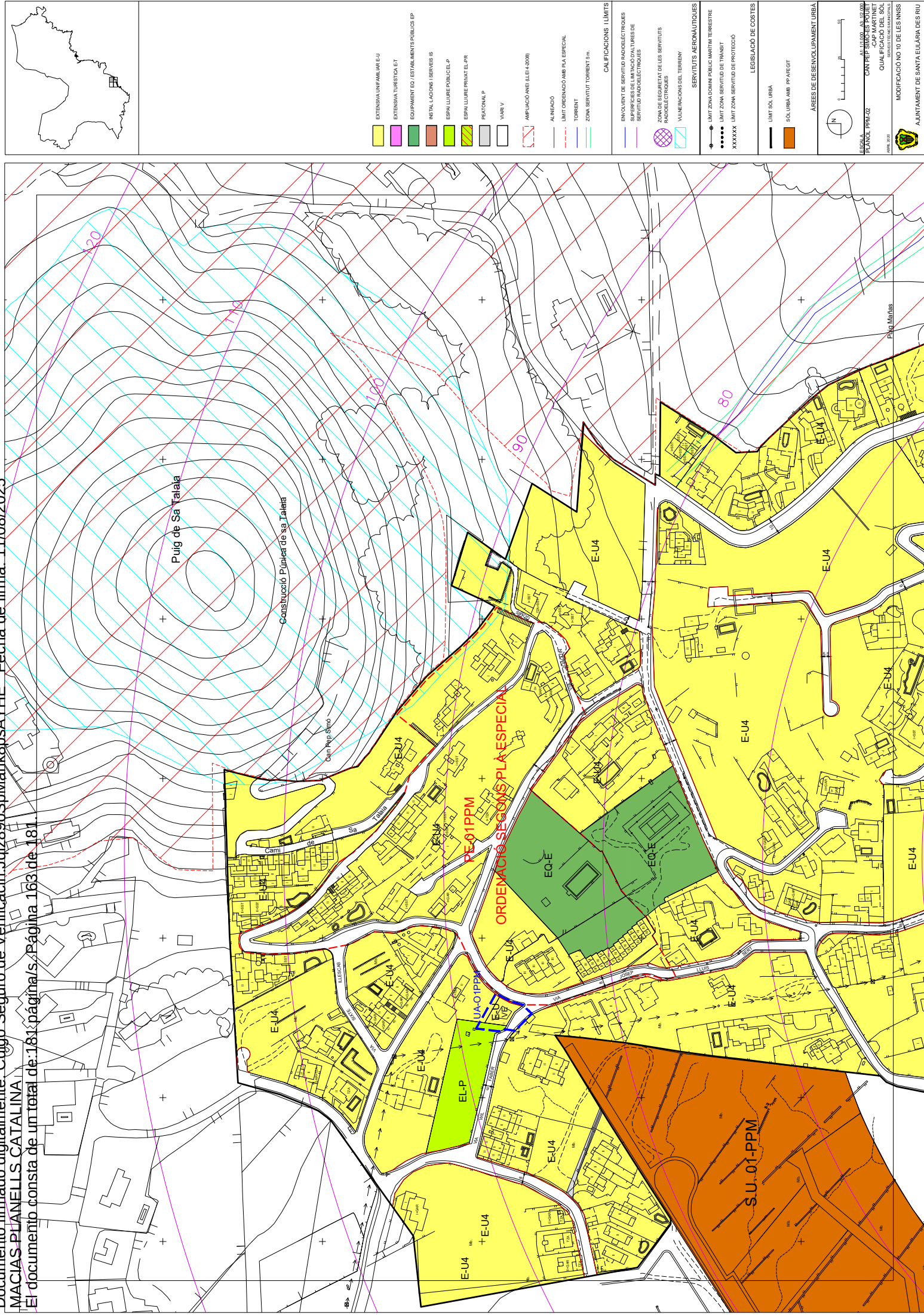
SANTA EULÀRIA DES RUI

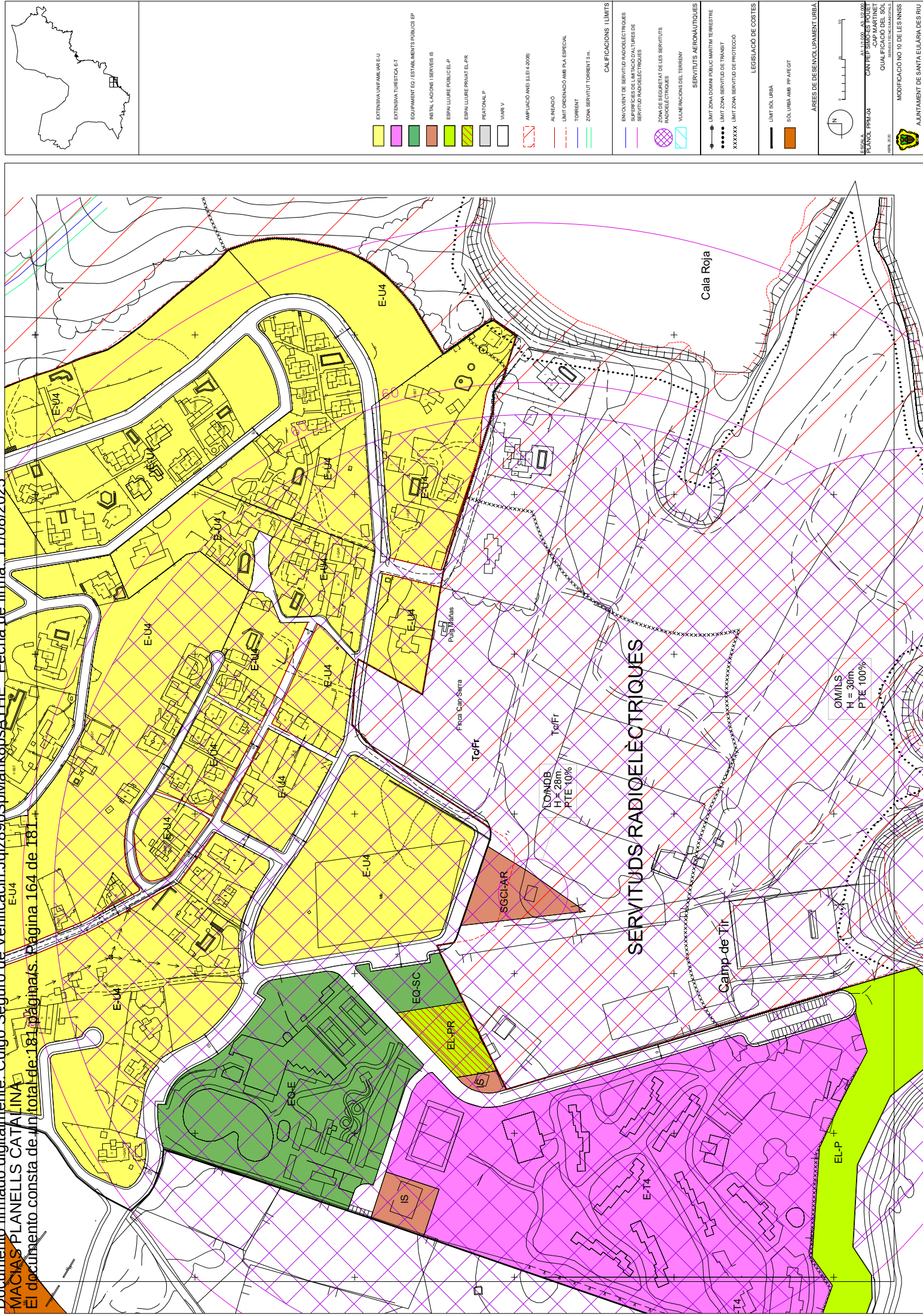


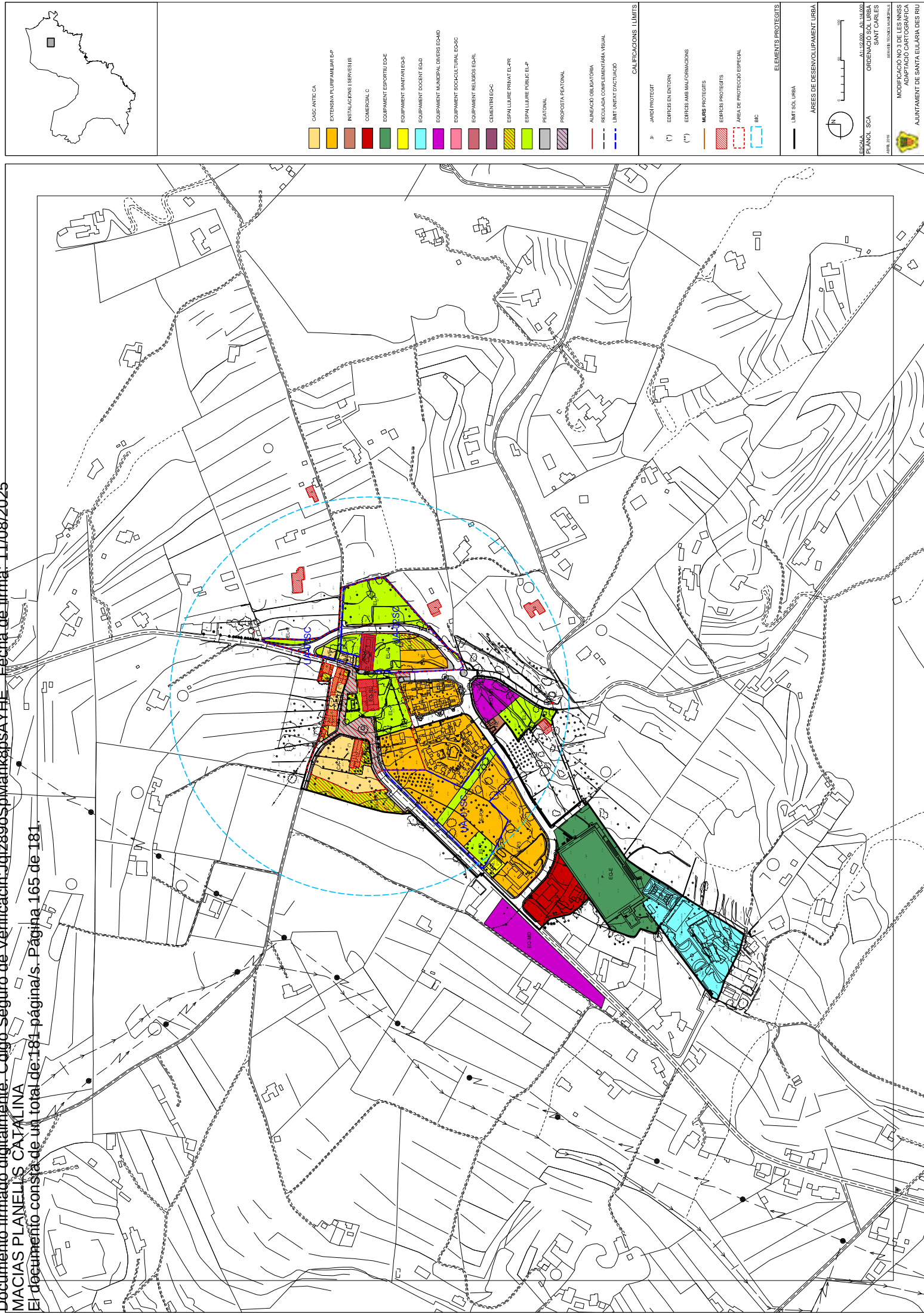


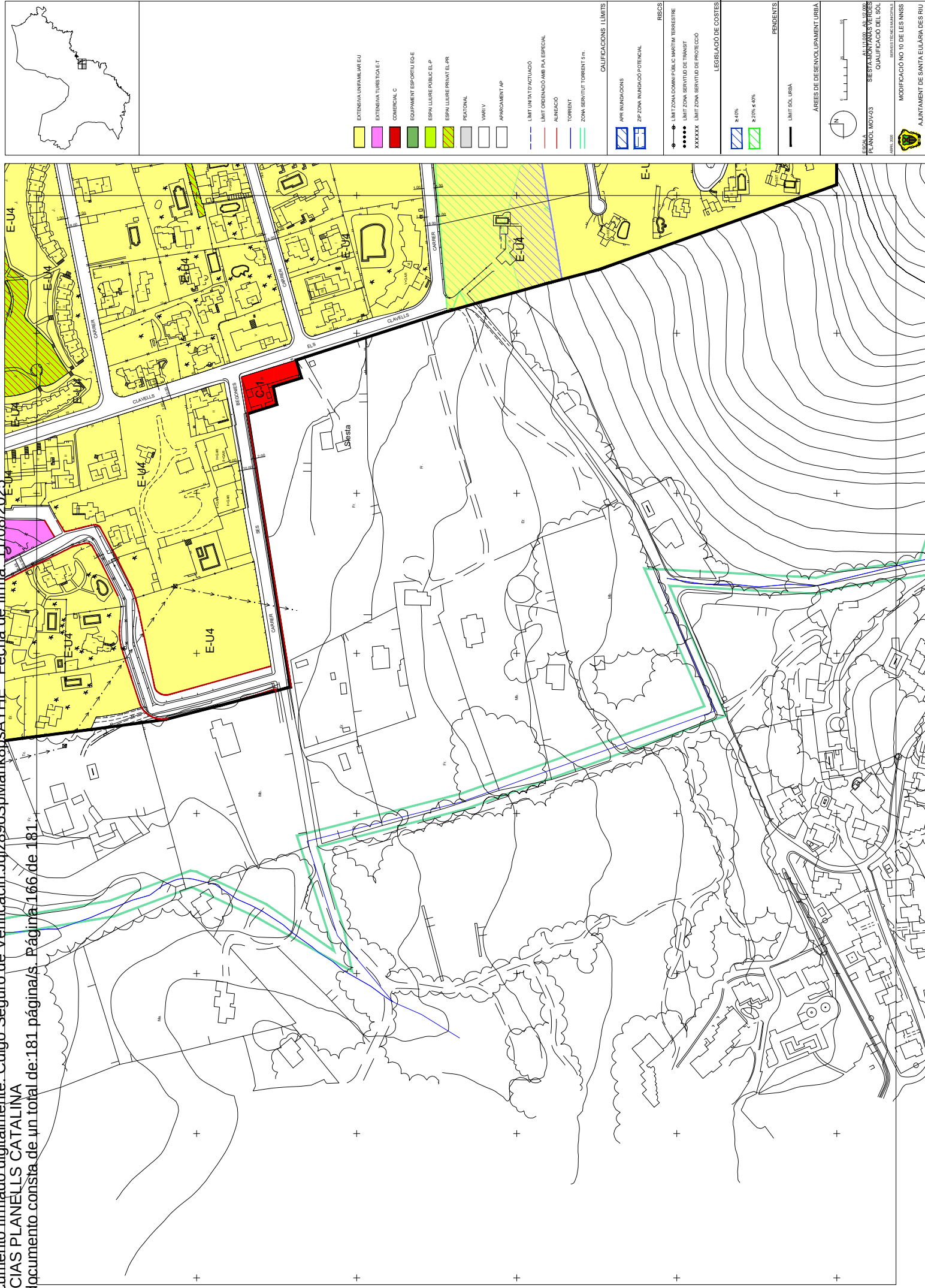


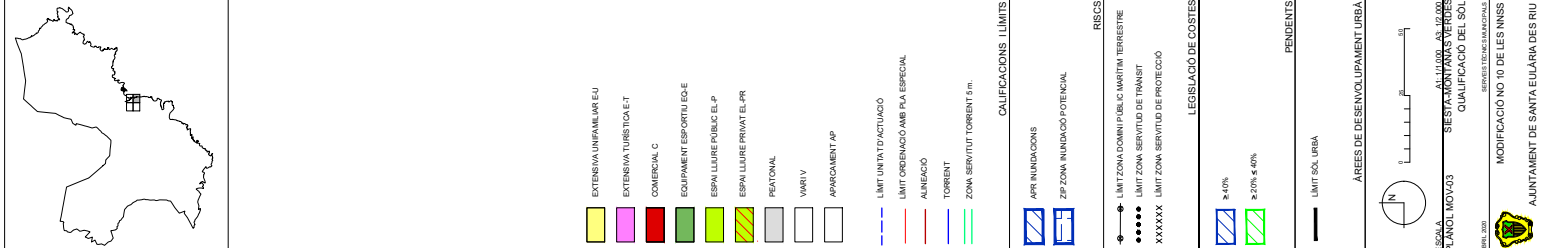


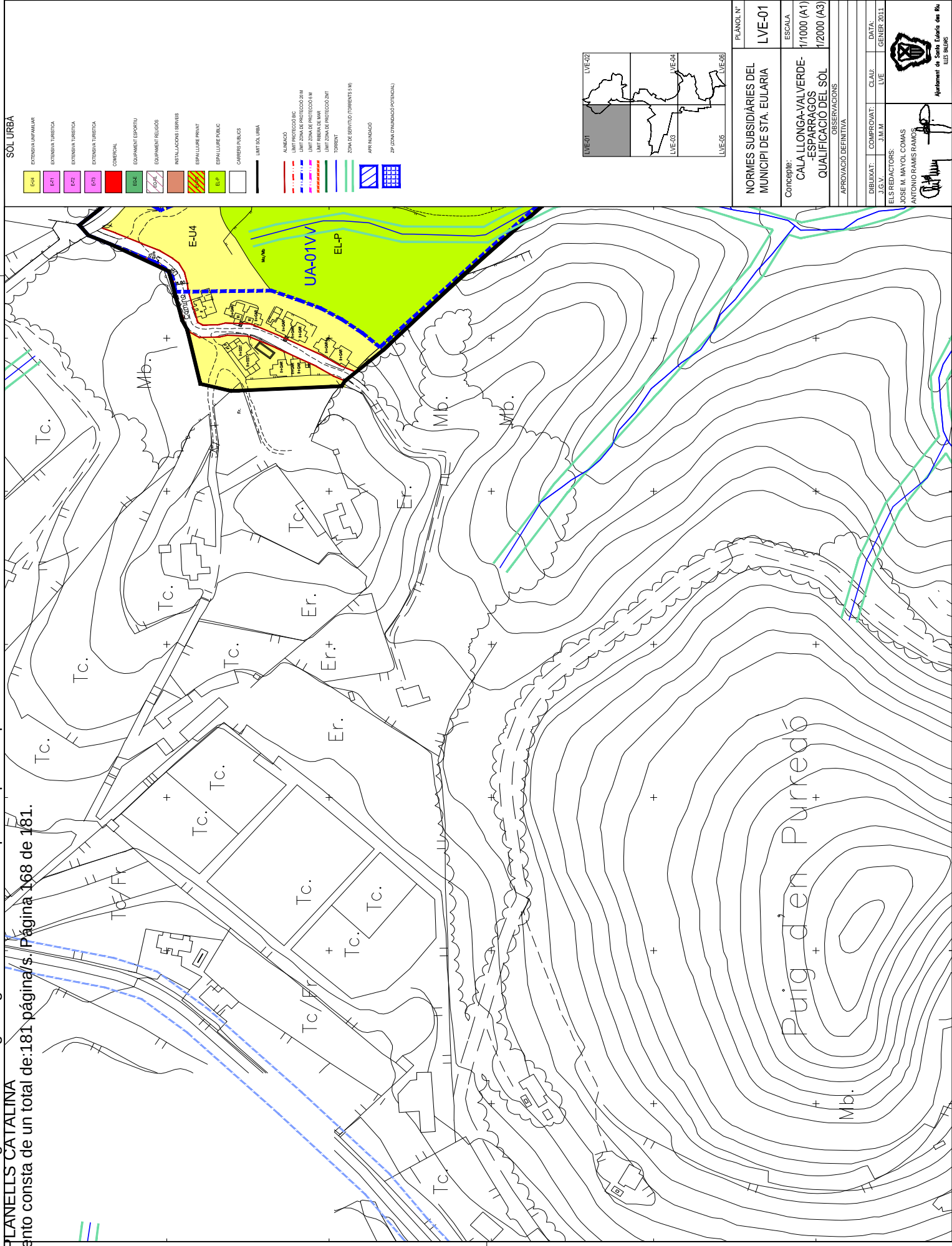








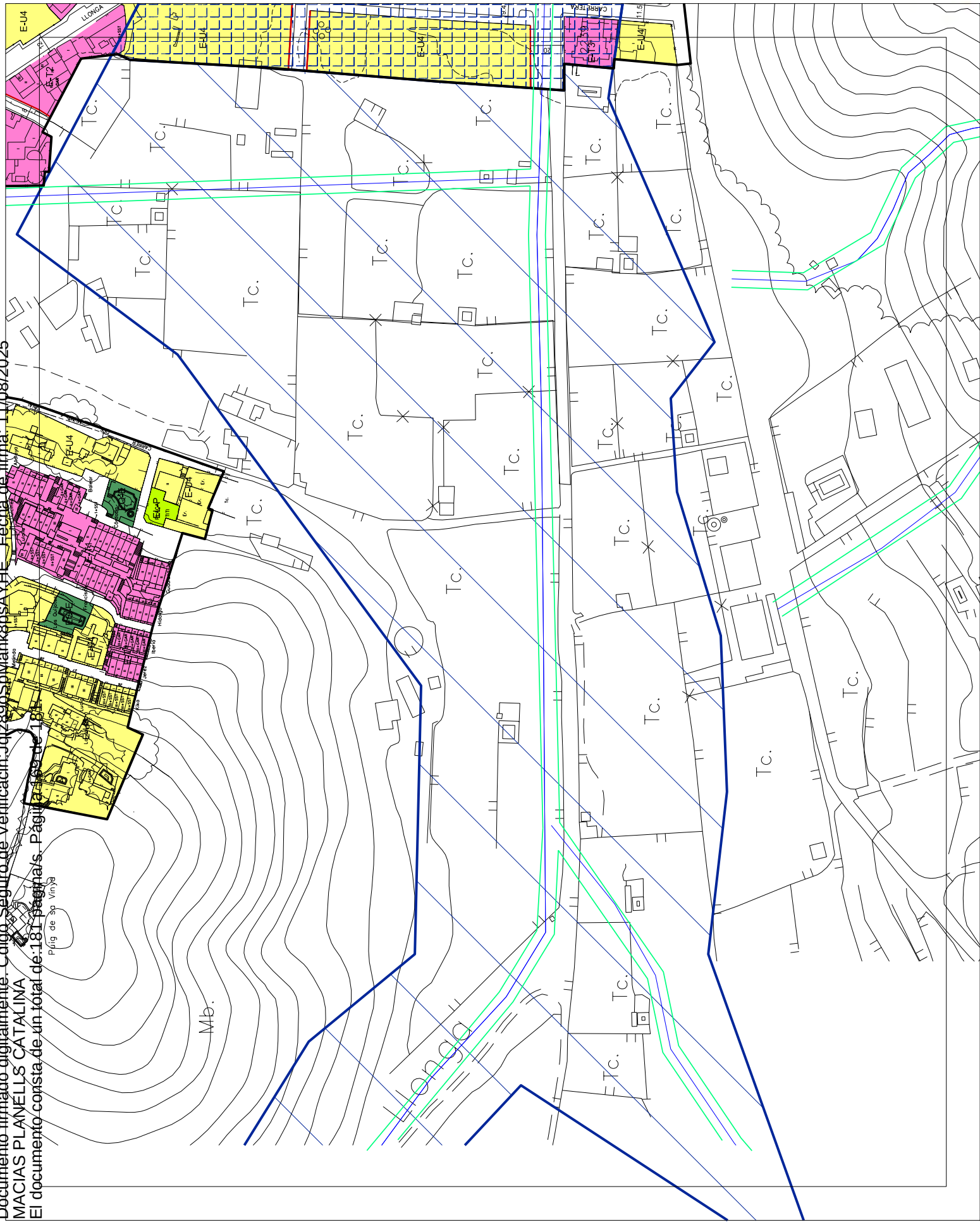




Públic de la vinya

Mb.

LLONGA



- EXTENSIVA UNIFAMILIAR EU
- EXTENSIVA TURÍSTICA ET
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU DAE
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC EL·P
- ESPAI LLIBRE PRIVAT EL·PR
- IMB·V
- MANEGAMENT AP
- UNIT·UNITAT D'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ
- TORRENT
- ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.

CALIFICACIONS I LIMITS

- APR INUNDACIONS
- 2P ZONA INUNDACIÓ POTENCIAL

RISCS

- LIMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
- LIMIT ZONA SERVITUT DE TRANŠIT
- XXXXXX — LIMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓ DE COSTES

- LIMIT SOL·URBA

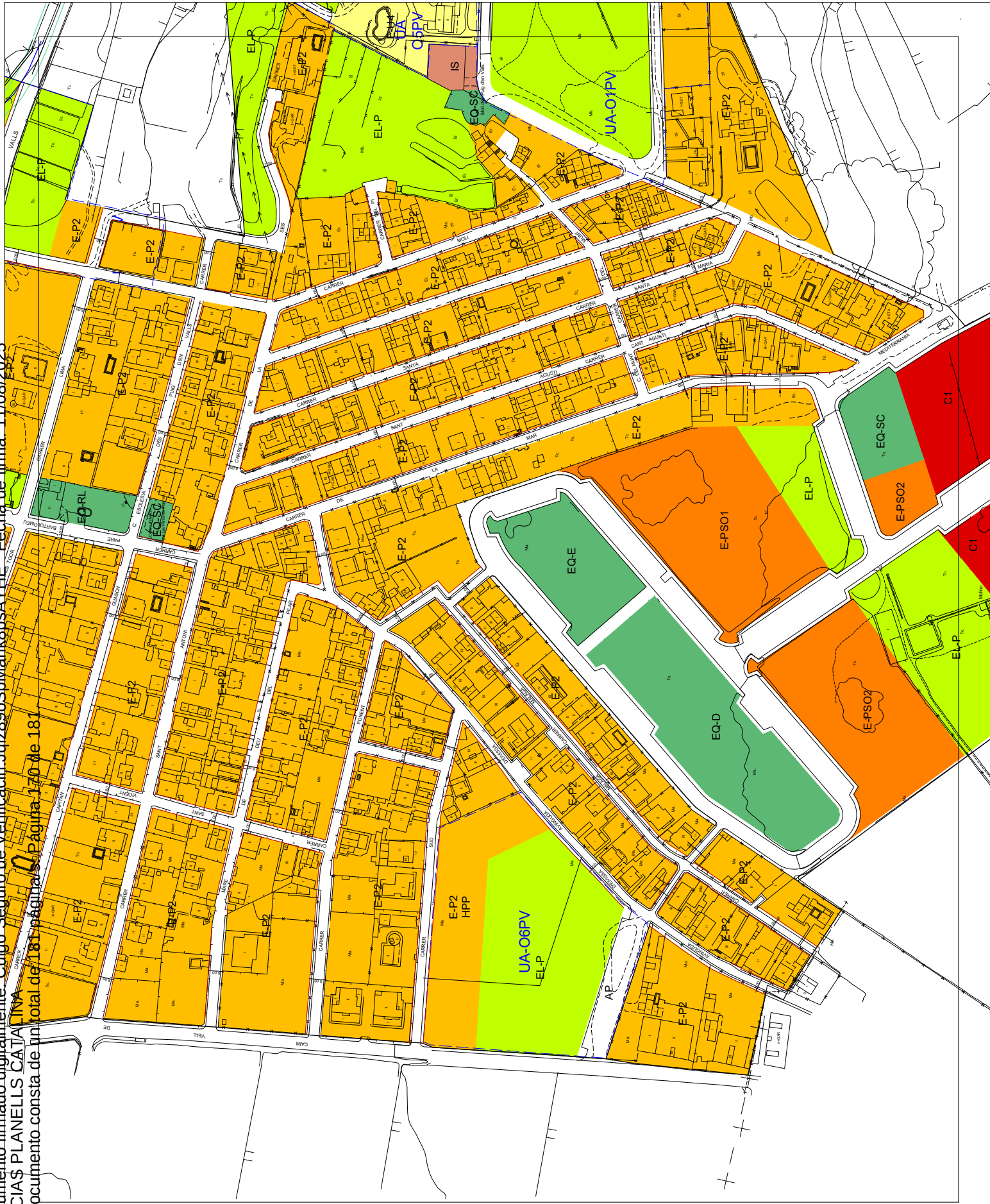
ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

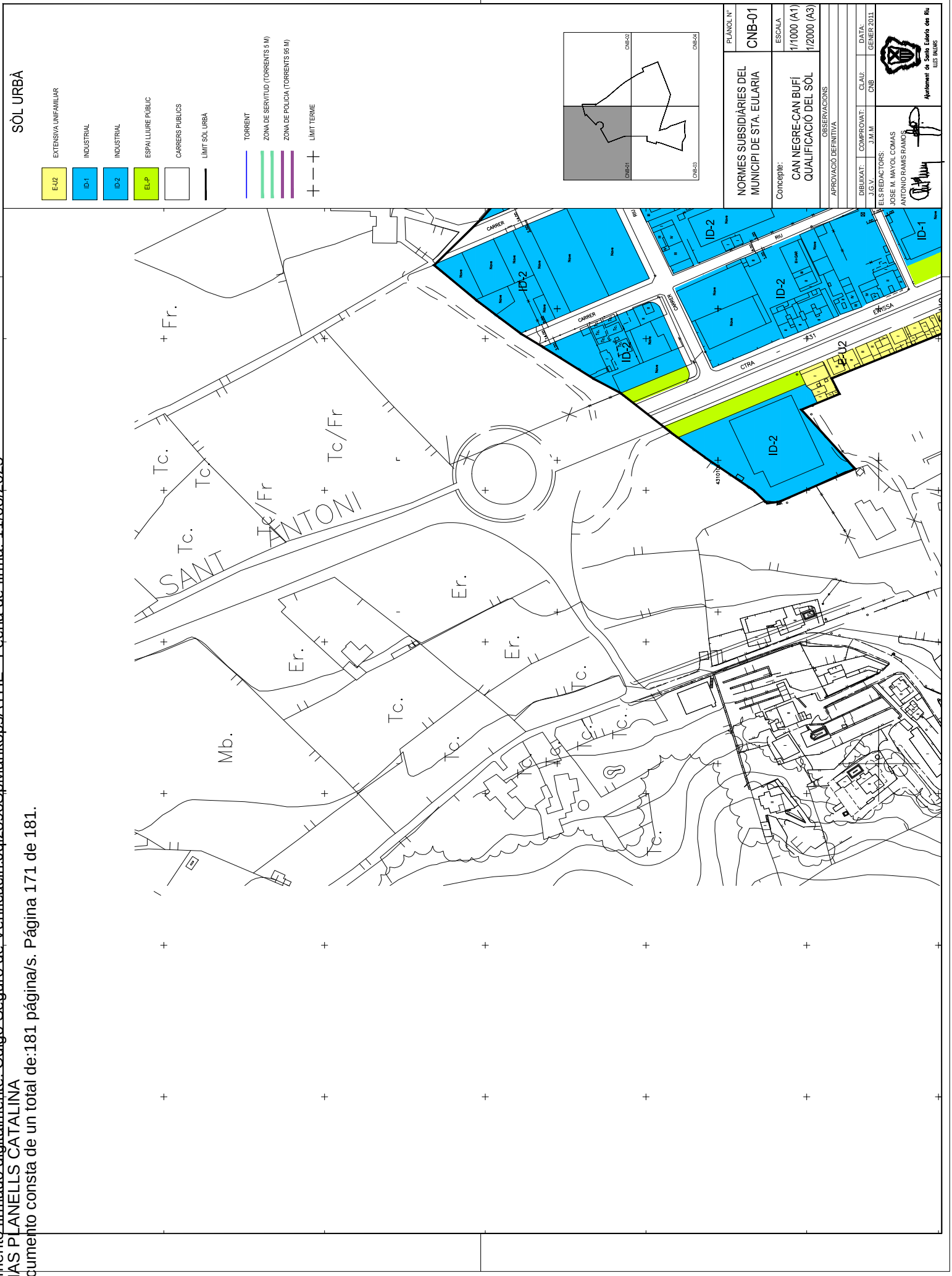


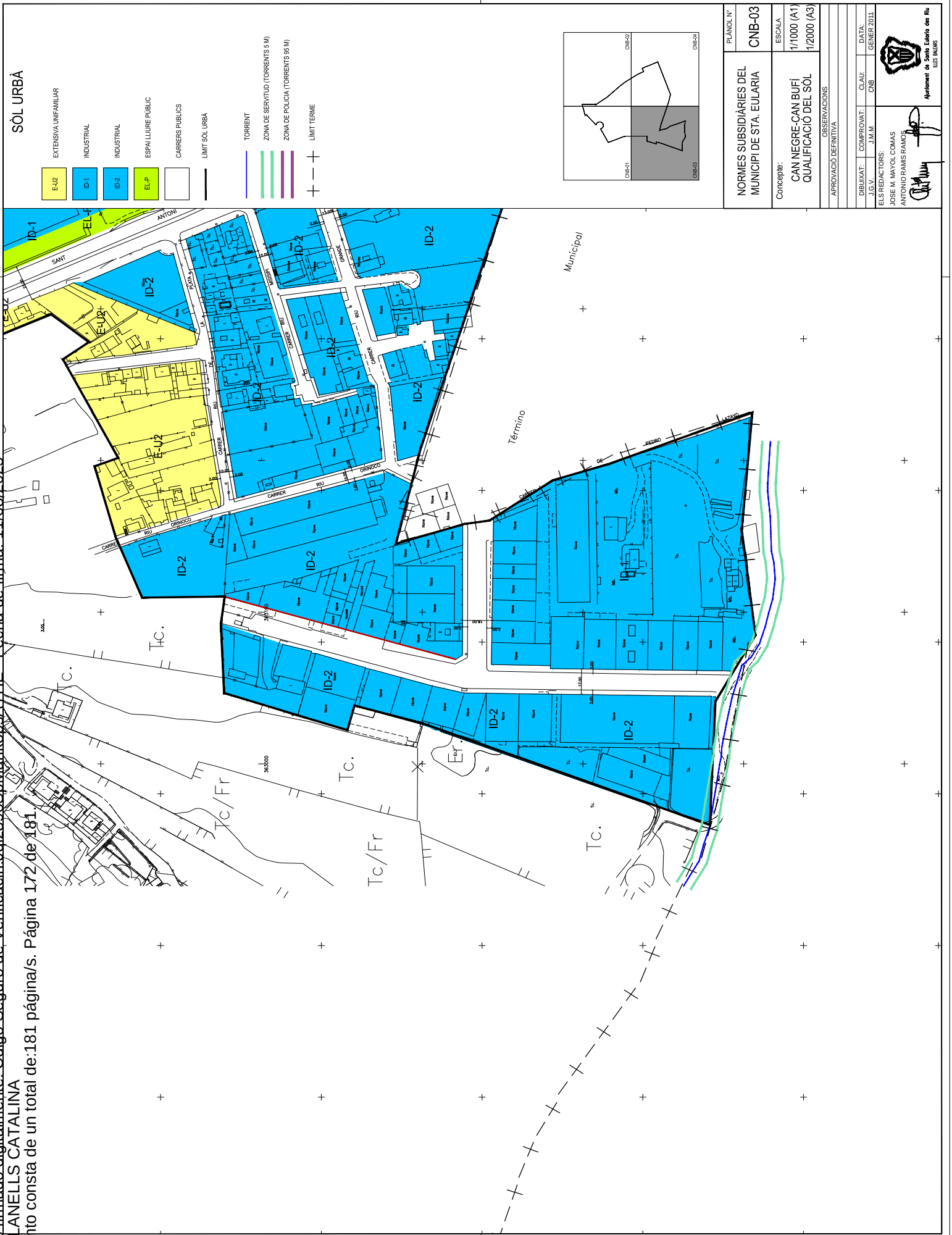
ESCALA
PLÀNOL LVE-05
AL·LUDOR. AB·12·000
CALA LLONGA-VAL VERDES-
ESPARRAGOS
QUADRICIÓ DE LA COSTA
MUNICIPI D'ELLERA
ABRIL 2015

MODIFICACIÓ Nº 8 DE LES NISSS

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU



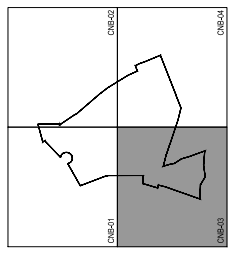




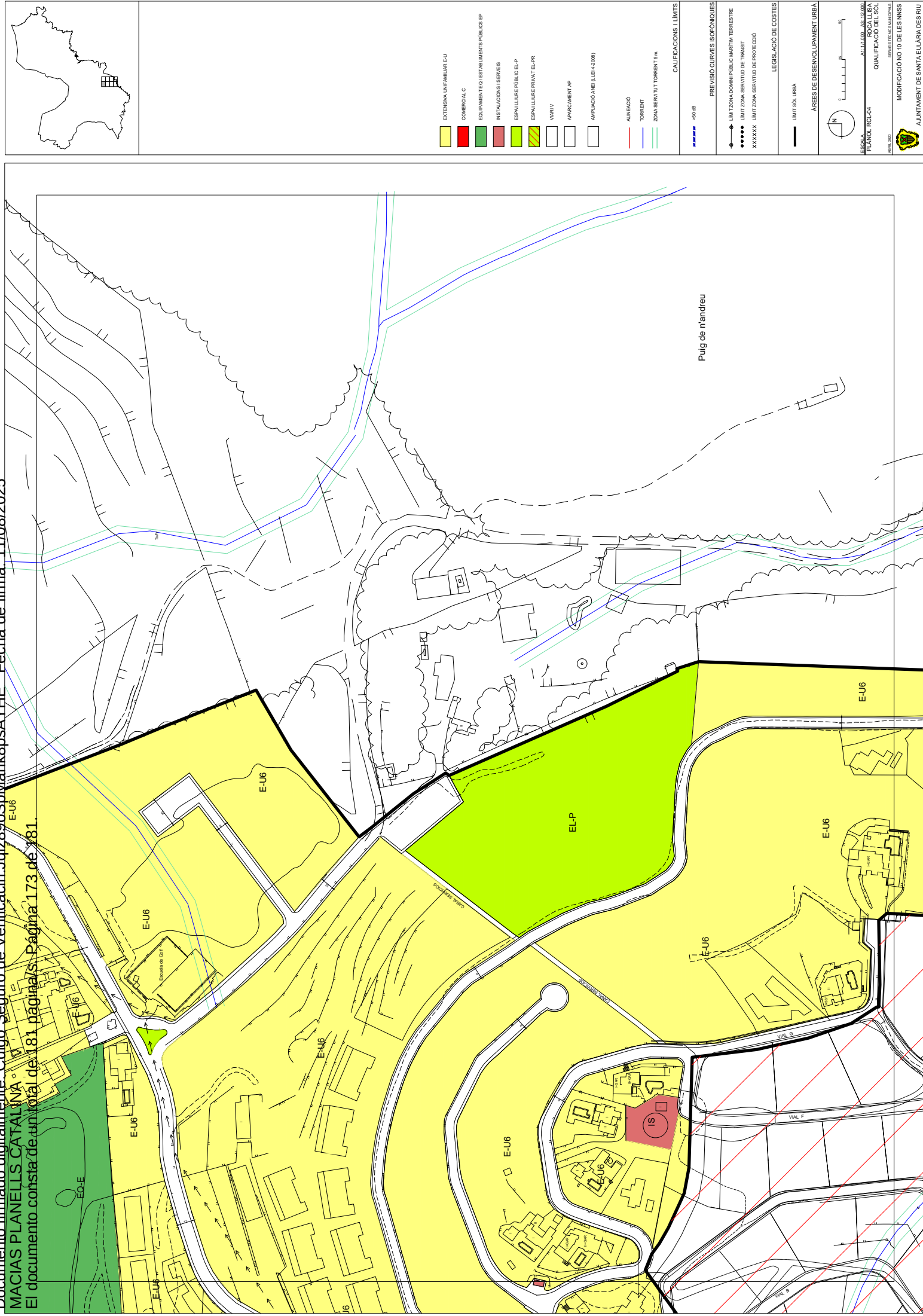
SÒL URBÀ

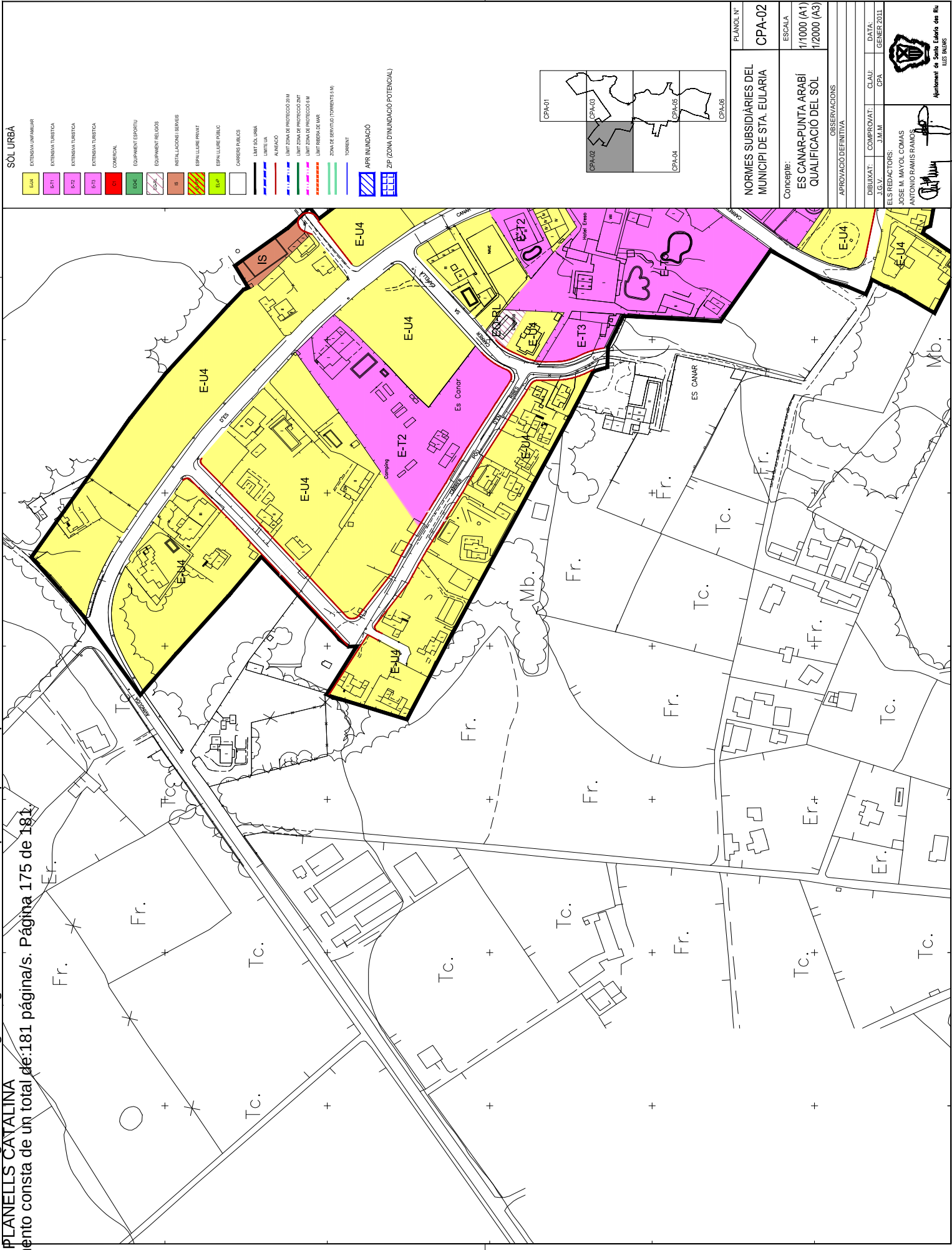
- EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- ESPAI LLUIRE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LIMIT SÒL URBÀ

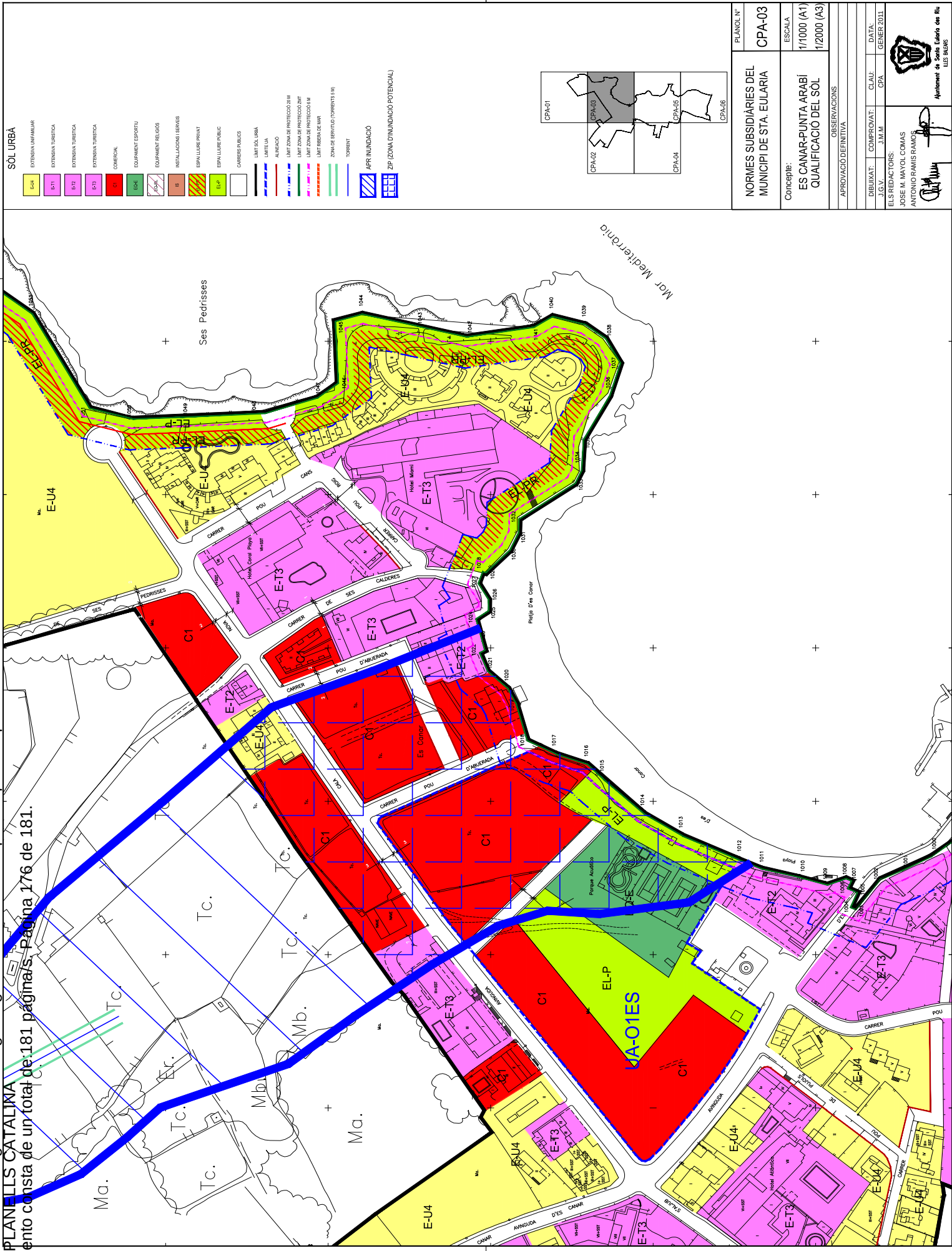
- TORRENT
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
- ZONA DE POLICIA (TORRENTS 95 M)
- LIMIT TERME

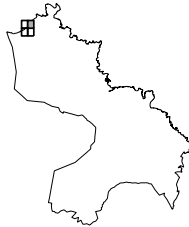
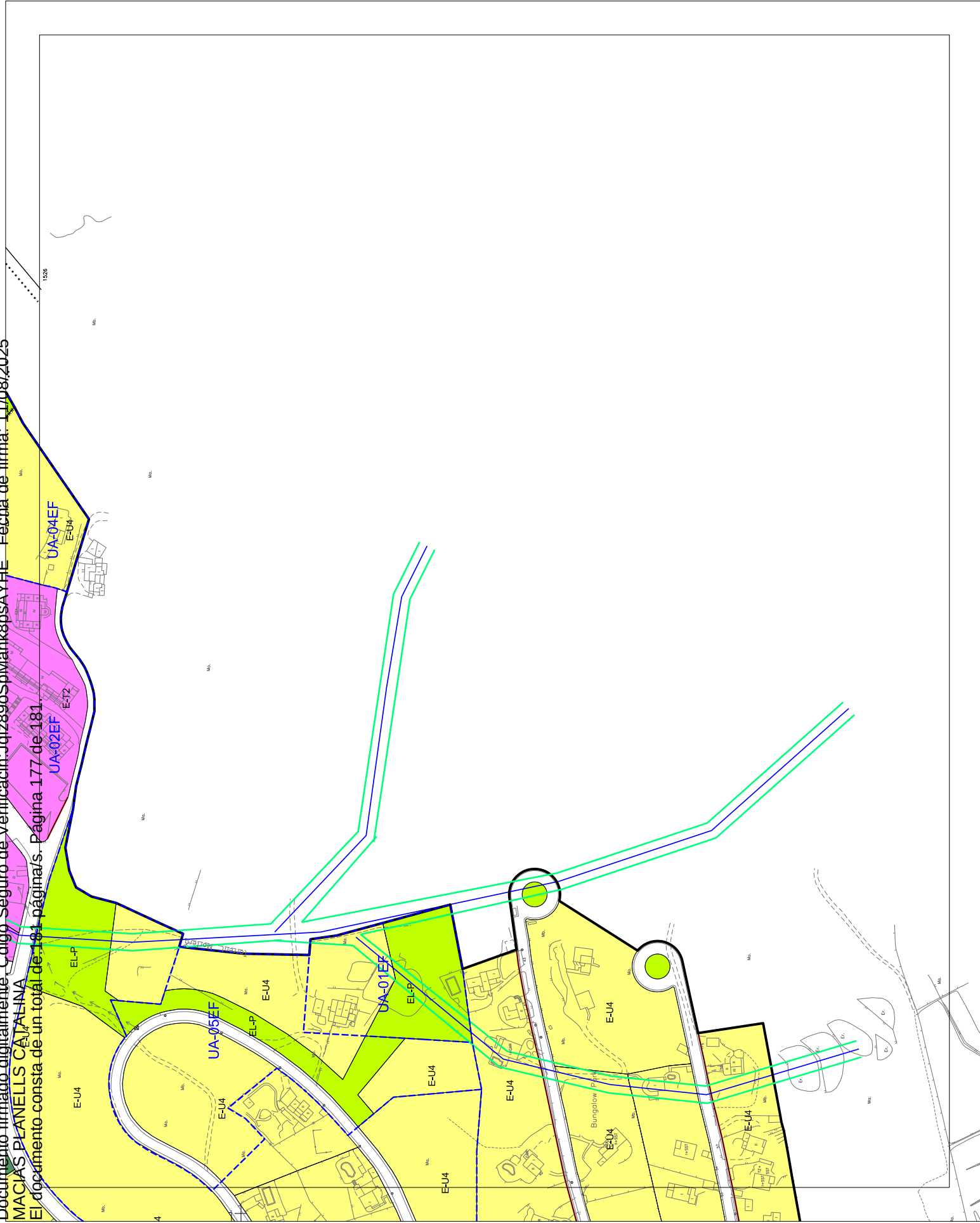


NORMES SUBSIDIARIS DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA	
CNB-03	
ESCALA	
1/1000 (A1)	
1/2000 (A3)	
CONCEPTE:	
CAN NEGRE-CAN BUFÍ	
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	
OBSERVACIONS	
APROVACIÓ DEFINITIVA	
DIBUIXAT: COMPROVAT: CLAU: DATA:	
J.G.V. CNB GENER 2011	
ELS REDACTORS:	
JOSE M. MAYOL COMAS	
ANTONIO RAMIS RAMOS	
Ajuntament de Santa Eulària des Riu	
LUS BUIRIS	









EXTENSIVA FAMILIAR E-LJ	EXTENSIVA TURÍSTICA E-T	COMERCIAL C	EQUIPAMENT EQ ESTABLIMENTS PÚBLICS EP	INSTAL·LACIONS I SERVEIS IS	ESPALLURE PÚBLIC EL-P	VIRRI V	APARCAMENT AP
-------------------------	-------------------------	-------------	---------------------------------------	-----------------------------	-----------------------	---------	---------------

— ALINEACIÓ
— ZONA SERVITUT TORRENT 5 m.
- - - LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LIMITS	
●—●	LIMIT ZONA DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE
•••••	LIMIT ZONA SERVITUT DE TRÀNSIT
XXXXX	LIMIT ZONA SERVITUT DE PROTECCIÓ

LEGISLACIÓN DE COSTES

APR INUNDACIONES

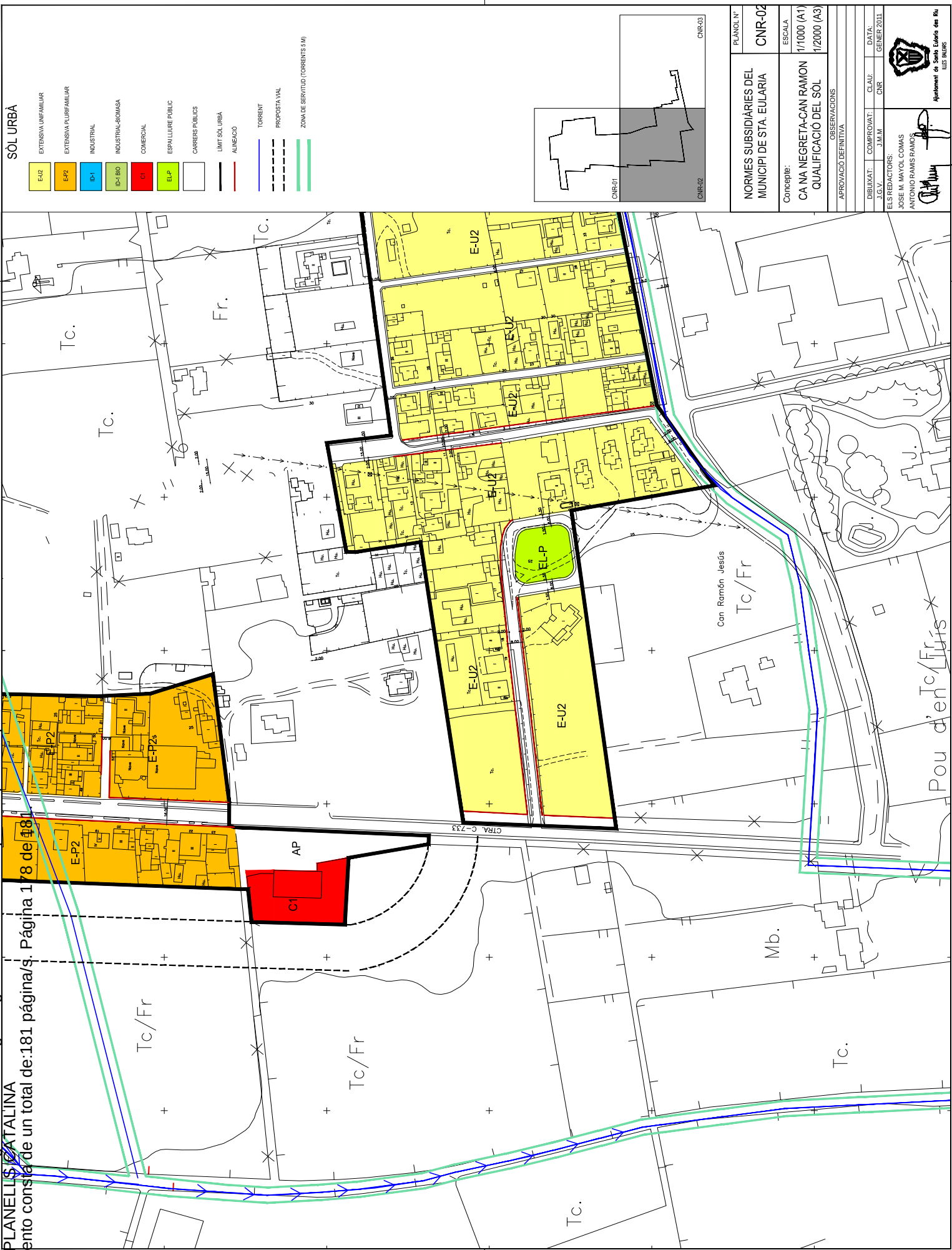
LIMIT S&L UERRÄ

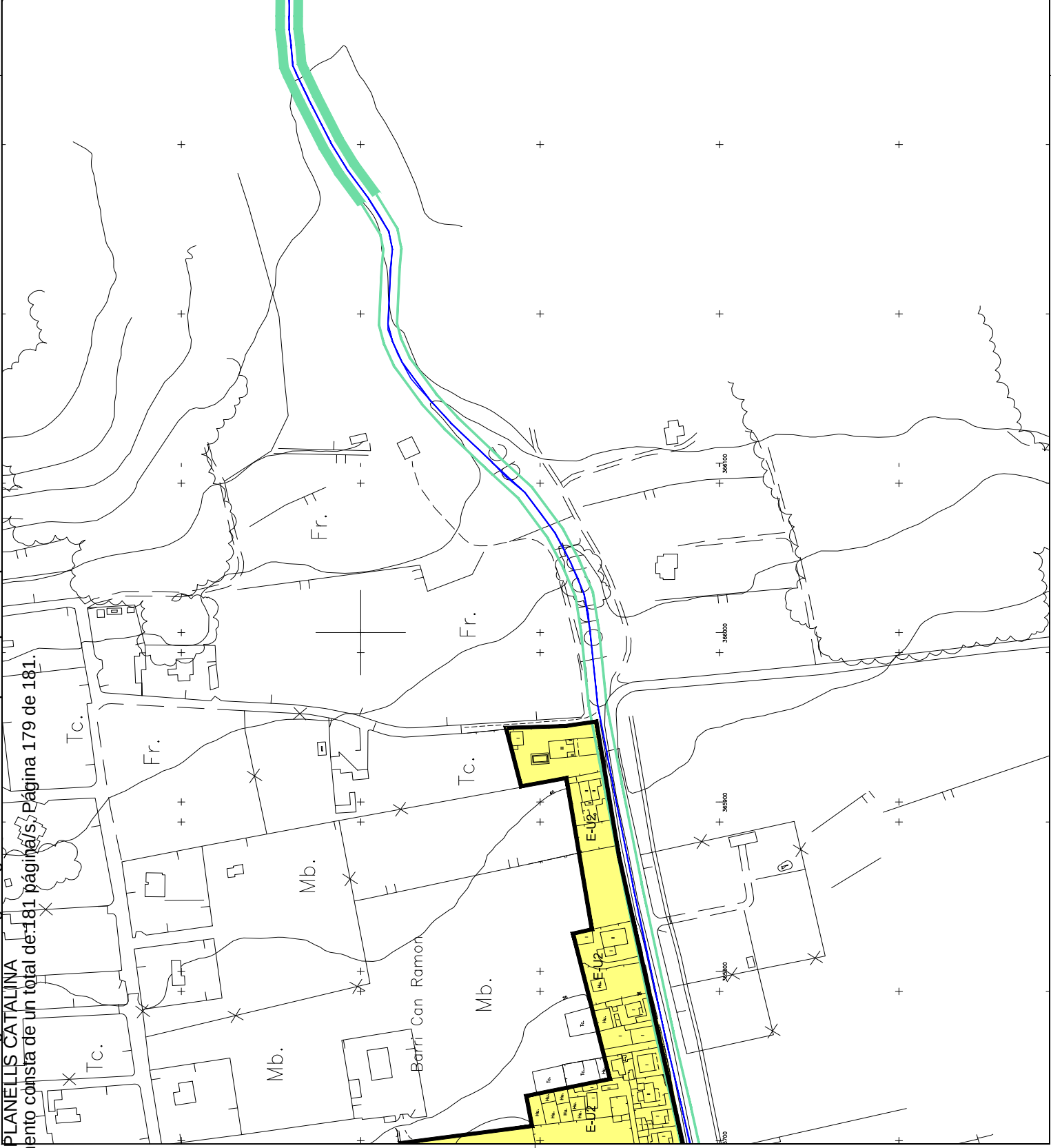
À REES DE DESENVOLUPAMENT I INNOVACIÓ

2015	ANOL EF-I04	ES FIGUERAL	A1: 1/1.000 A3: 1/2.000
------	-------------	-------------	-------------------------



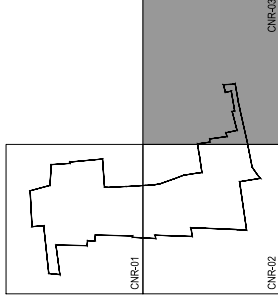
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DEL RIU
 MODIFICACIÓ D'ESTADUTS



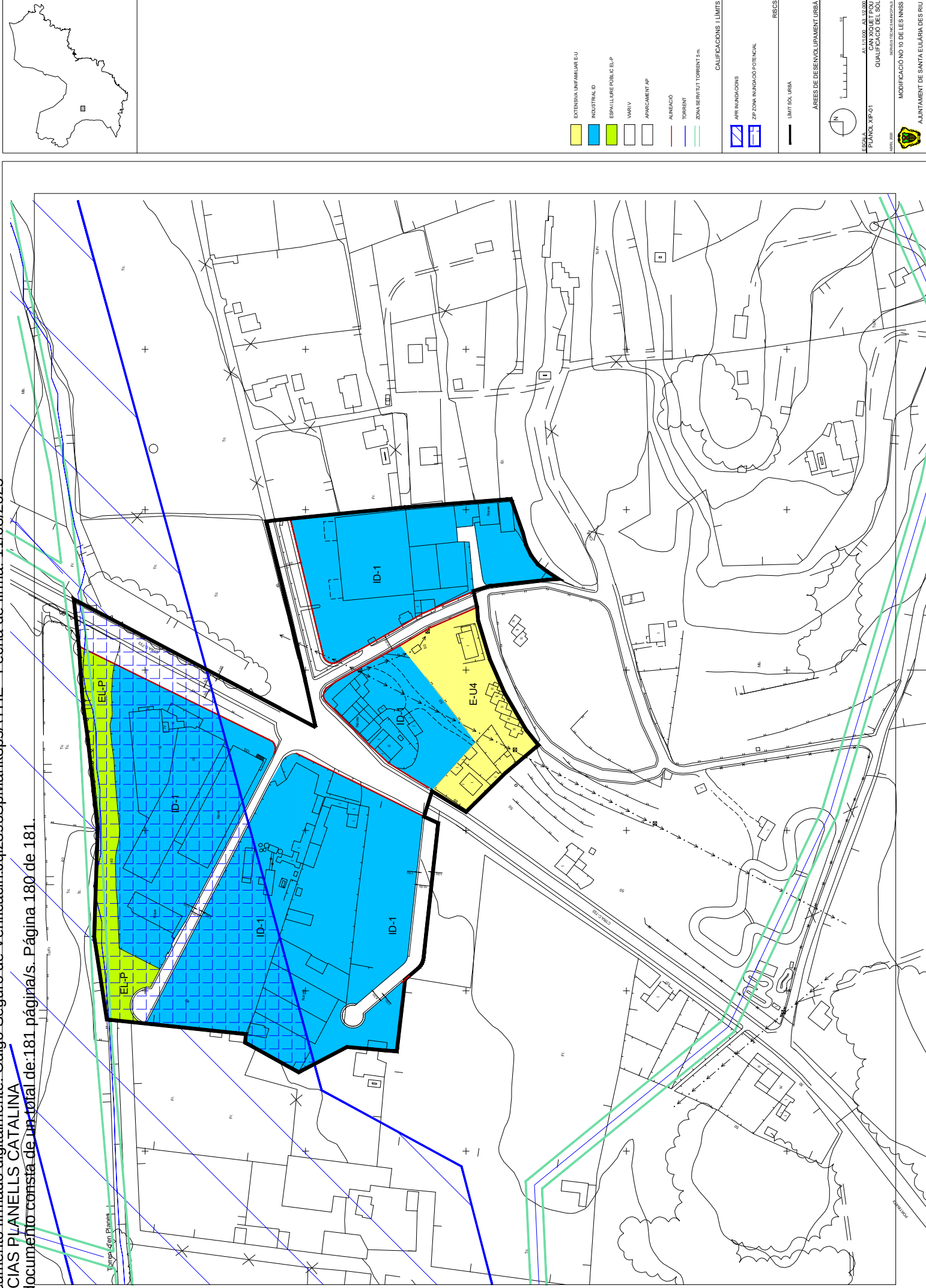


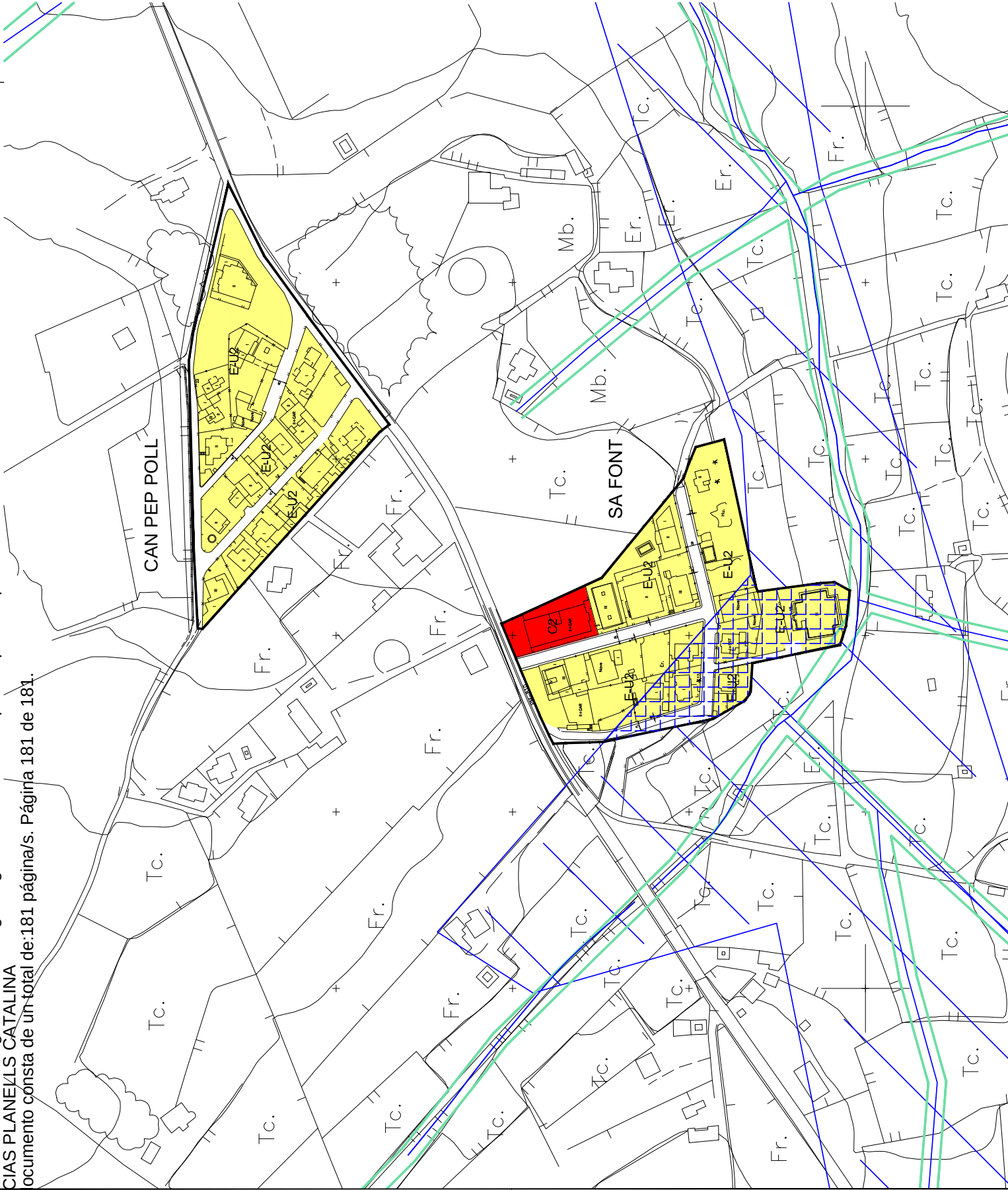
SÒL URBÀ

- | EXTENSIVITÀ UNIFAMILIAR | EXTENSIVITÀ PLURIFAMILIAR | INDUSTRIAL | INDUSTRIAL-BUSINESS | COMMERCIAL | ESPANSIVITÀ PUBBLICA | CARRERE PUBBLICS | UNIV. S.A. LIBERA | ALBERGO | TURIST | PROPOSTA VAL | ZONA E SERV |
|-------------------------|---------------------------|------------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------|---------|--------|--------------|-------------|
| E-42 | E-43 | ID-1 | ID-BIO | C-1 | EL-1 | | UNIV. S.A. LIBERA | ALBERGO | TURIST | PROPOSTA VAL | ZONA E SERV |



PLANO: N°	CNR-03
NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULÀRIA	
Concepte:	ESCALA
CA NA NEGRETA-CAN RAMON	1/1000 (A1)
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	1/2000 (A3)
OBSERVACIONS	
APROVACIÓ DEFINITIVA	
DIBUIXAT: JCS	COMPROVAT: JML
ELABORAT: JCS	COMPROVAT: JML
ELS REDACTORS:	GLUJ: CHR
JOSE M. MAYOL COMAS	DATA:
ANTONIO RAMIS RAMON	GENYER 2011
	
	
	
Ajuntament de Santa Eulària del Riu	
LES BARRIES	





SÒL URBÀ CAN PEP POLL

- EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ

SÒL URBÀ SA FONT

- EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- COMERCIAL
- CARRERS PÚBLICS
- LÍMIT SÒL URBÀ

TORRENT

ZONA DE SERVITUT (TORRENTS S.M)

APR. MUNICIPIO

ZP (ZONA D'ORDENACIÓ POTENCIAL)

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA	PLANOL N°	FCP-01
	ESCALA	1/1000 (A1) 1/2000 (A3)
Concepte: CAN PEP POLL - SA FONT QUALIFICACIÓ DEL SÒL		
OBSERVACIONS		
APROVACIÓ DEFINITIVA		
DIBUIXAT: J.G.V.	COMPROVAT: J.M.M.	DATA: GENER 2011
ELS REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMAS ANTONIO RAMIS RAMOS		
 Ajuntament de Santa Eulària des Riu LES BUIDES		