

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

6388 *Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Antoni de Portmany*

El Ple de l'Ajuntament de Sant Antoni de Portmany, a la sessió celebrada el 30 de juny de 2022, ha acordat l'aprovació definitiva de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Antoni de Portmany, i d'acord amb els articles 54, 55, 59 i 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en compliment de l'esmentat acord es procedeix a la publicació del text íntegre i annex de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Antoni de Portmany

«Article 71

Obres a realitzar en els edificis construïts d'acord amb el pla anterior i que no s'ajusten al vigent PGOU

1. Obres a realitzar en els edificis construïts d'acord amb els plans anteriors o legalitzats i que no compleixin les previsions d'aquest PGOU per als edificis de nova planta:

Situació 1a:

- Edificis l'altura o la superfície edificada dels quals excedeixi en més del 100 % (cent per cent) la permesa per les ordenances (qualsevol d'elles) amidades com estableixen aquestes normes urbanístiques.
- No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables les plantes soterrani i semisoterrani destinades a qualsevol ús permès.

Regulació: Es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les regulades en l'art. 69.1.b i en la situació 1a de l'art. 70.

Situació 2a:

- Edificis l'edificabilitat dels quals superi la permesa i no es trobin en el supòsit anterior.

Regulació: en aquests edificis es permetran:

- a). Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
- b). Modernització o millora de les seues condicions tècniques, higièniques, de composició interior i d'estètica.
- c). En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10 % de la superfície edificada exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual o major de l'ampliada i sempre que aquesta ampliació s'ajusti a la resta de paràmetres de la zona.
- d). Obres d'adequació de l'edifici a algun dels supòsits de la situació 3a o 4a.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'altura.



Situació 3a:

- Edificis que sense excedir de l'edificabilitat permesa en el solar incompleixen algun altre paràmetre de zona, o bé en l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu.

Regulació:

a). Podran fer-se reformes i canvis d'ús, dins dels permisos en la zona i es podran realitzar ampliacions fins a arribar al 80 % de l'edificabilitat permesa en la zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona si bé, en els casos que en l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu, en les obres d'ampliació no haurà de preveure-s'hi, excepte en els casos que l'edifici només comptés amb la planta baixa edificada en la zona del xamfrà.

També s'autoritzaran les obres permeses en la regulació de les situacions anteriors i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

b). En el cas que l'estructura principal de l'edifici no permeti complir els paràmetres referits a l'ocupació, profunditat edificable o separacions, es permetran ampliacions que com a mínim compleixin els següents requisits:

- Volum màxim i superfície edificable màxima igual o menor al vuitanta per cent (80 %) de la permesa a la zona.
- Si es tracta d'edificació aïllada, l'ampliació haurà de complir un mínim de tres metres de reculada a carrer, àrees públiques i partions, i de 5 m si es tracta de la xarxa viària en què així ho exigeix el PGOU, sense perjudici, si s'escau, de les limitacions de la Llei de carreteres.

c). En tot cas haurà de respectar-se la unitat formal de l'edifici i la seua correcta integració en l'entorn.

Situació 4a:

- Edificis que compleixen amb l'ocupació, l'edificabilitat, les reculades, l'altura i el nombre de plantes de la zona on s'emplacen.

Regulació: Les reformes i les obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per aquesta ordenança, i, en la seua realització, hauran d'adequar-se a la tipologia original de l'edifici i a la seua correcta integració en el seu entorn.

2. En qualsevol de les quatre situacions es permetran les obres previstes en l'art. 69.1r.b. fins i tot en el cas que, per correspondre a normes urbanístiques o tècniques anteriors, no puguin complir-se estrictament, i hauran d'atènyer-se respecte del que disposin. al règim transitori en elles establert.

També es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis. En el cas d'haver de construir escales, necessàries per a l'evacuació d'emergència, podran realitzar-se encara que se superin els paràmetres urbanístics relatius a ocupació, nombre de plantes i edificabilitat. Quan sigui impossible complir el paràmetre de reculada establerta per a les obres de nova planta, serà necessari tramitar un Estudi de Detall d'ordenació del volum de les escales d'evacuació que no puguin complir-lo, acreditant aquesta circumstància i justificant que el seu emplaçament és el de menor impacte entre els que resultin possibles en funció de la normativa específica.

En les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existeixi romanent d'edificabilitat, que fos materialitzable en edifici aïllat, s'admetrà que s'adossi a l'edifici principal en plantes soterrani, baixa i primer pis amb les següents condicions:

- a). Que compleixi amb les reculades a partions i carrers establerts en aquestes normes.



- b). Que no se sobrepassi l'ocupació màxima de la parcel·la.
- c). Que no es minvin les superfícies mínimes d'ordenació turística (jardins, solàrium, piscina, aparcaments, etc.) aplicables a la parcel·la.
- d). Que la nova edificació es destini a l'ampliació de serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons, etc.) la finalitat dels quals exigeixi aquesta disposició annexa a l'edifici, i sigui autoritzada per la Conselleria de Turisme.
- e). En tot cas haurà d'incorporar-se al projecte d'ordenació de la totalitat de la parcel·la a nivell de planta baixa - jardí.
- f). Si escau, establir una junta de separació amb l'edifici principal que asseguri la permanència constructiva i funcional de l'ampliació.

En els edificis d'habitatges es permetrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existents però no augmentar-ne el nombre quan sigui superior al resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la.

Si l'ús de l'edifici existent no era residencial, per accedir-hi quan estigui permès haurà de complir-se amb l'índex d'intensitat establert en la zona on s'emplaci, i la superfície edificada restant haurà de destinar-se a la resta d'usos compatibles prevists en les ordenances.

En cas que l'ús anterior sigui el d'allotjament turístic i vulgui destinar-se a l'ús residencial haurà de complir-se amb la legislació específica.

Els edificis amb ús no turístic, legalment existents amb anterioritat a l'aprovació del PGOU, situats en parcel·les qualificades com a turístiques, podran mantenir-se, reformar-se i, en el seu cas, també ampliar-se sense increment de la densitat residencial equivalent a la de l'ús turístic admès. Els paràmetres d'aplicació seran els de la parcel·la turística.

3. El règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, serà el que s'estableix en la disposició transitòria d'aquestes normes urbanístiques.

Article 78

Construccions permeses per damunt de l'altura màxima.

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:

- a). El forjat de sostre de l'última planta.
- b). La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
- c). Els murs i baranes amb una altura màxima d'un metre i trenta centímetres (1,30 m) sobre el paviment.
- d). La caixa d'escala d'accés al terrat amb una superfície construïda màxima de quinze metres quadrats (15 m²).
- e). La maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos metres quadrats (2 m²) a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- f). Depòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m²).
- g). Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que per raons tècniques hagin de situar-se a l'aire lliure.
- h). Antenes, ximeneres, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.
- i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i depòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.



4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic, en el cas d'estar permesa, hauran d'estar agrupats, en la mesura del possible.
5. També podran situar-se sobre el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements citats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no aconsegueixi la màxima.
6. En tot cas, en els edificis situats en sòl urbà, es permetran les instal·lacions destinades a evitar el risc d'incendis, incloses les escales contra incendis, encara que aquestes per impossibilitat justificada incompleixin la reculada de les edificacions aïllades i la profunditat edificable de les edificacions entre mitgeres, així com les instal·lacions destinades a millorar l'eficàcia energètica de les edificacions (plaques d'ACS i fotovoltaiques), telecomunicacions i aquelles altres que vinguin regulades en el Codi tècnic de l'edificació. Les plaques d'ACS i fotovoltaiques no podran situar-se sobre la coberta de la caixa de l'escala, recinte de màquines de l'ascensor o construccions similars permeses.

També es permetrà que l'ascensor arribi a la terrassa de la coberta sempre que aquest es trobi dins de l'altura total i el recinte de la màquina, en aquest cas, no se situï sobre la seva coberta.

En el cas d'establiments turístics, no situats íntegrament dins de l'àmbit d'un BIC, s'admetran les piscines, jacuzzis i el recinte de la maquinària, sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als murs i baranes de tancament de les cobertes planes, així com l'ús d'aquestes terrasses com a solàrium. Aquestes instal·lacions han de formar part dels serveis destinats només a les persones allotjades. Aquesta norma també serà aplicable a les edificacions residencials, en tipologia unifamiliar aïllada, aparellades o adossades.

Article 84

Separacions o reculades a límits.

1. Excepte ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no solament per sobre del pla de referència sinó també per sota del mateix i fins i tot per sota del terreny natural. Excepte indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclusivament voladissos excepte els simples alers de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

No obstant això, les plantes soterrani de les edificacions aïllades, destinades a aparcaments o instal·lacions necessàries per a l'edificació, podran ocupar la reculada a espai públic sempre que el paviment de la planta baixa no sobresurti del terreny natural ni de la rasant del vial amb la finalitat d'esgotar l'ocupació permesa.

2. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a límits establerts, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes.

3. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions d'aquestes hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

No obstant, quan la pendent del solar sigui inferior a un 10%, la separació de les piscines podrà reduir-se fins a un (1) metre sempre que la rasant de la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els murets, banc i llars ("barbacoes") que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgeria.

En el sòl urbà i urbanitzable, també es permetrà en les reculades a vials i espais públics, la construcció de porxos i pèrgoles en planta baixa, de locals comercials o establiments públics. Aquests porxos només podran tancar-se lateralment amb elements enrotllables de plàstic, tela o un altre material no rígid de caràcter no permanent. L'Ajuntament podrà denegar la seva instal·lació per motius estètics o segons l'assenyalat en l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears. No obstant això, aquesta possibilitat no serà aplicable en els àmbits afectats per la declaració de conjunts històrics declarats BIC i, en cas d'edificacions d'interès historicoartístic, es requerirà l'autorització favorable i prèvia a la llicència de la CIOTUPHA. Tot l'anterior, sense perjudici del compliment dels paràmetres urbanístics que siguin aplicables.

5. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les dependències destinades a bombones i instal·lacions similars, així com els armaris de comptadors, situades en planta baixa sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als tancaments de parcel·la, així com els dipòsits quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny natural.

Les estacions transformadores han de complir la legislació sectorial específica, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora. Preferentment se situaran integrades en l'edificació i, quan es projectin aïllades en la parcel·la, hauran de respectar una reculada mínima de 3 m a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres límits de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.

No obstant això, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials i espais lliures públics mitjançant un estudi que justifiqui la seva integració en l'entorn.

Les edificacions situades en solars on existeixi o es projecti una estació transformadora hauran de complir, respecte d'aquesta, una reculada mínima de 3 m.

6. En les separacions a límits de les edificacions aïllades podrà situar-se la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani sempre que aquesta tenguí unes dimensions no superiors a la reculada mínima permesa i romanguí descoberta. En qualsevol cas, només es permetrà en aquesta zona una rampa per parcel·la i façana mínima segons s'estableixi en cada zonificació.

En qualsevol cas, la zona de reculada podrà també utilitzar-se per a aparcar sempre que aquestes places estiguin descobertes i el seu paviment no sobrepassi l'altura respecte del terreny natural segons es regula en l'article 85.

6. En les separacions a límits de les edificacions aïllades podrà situar-se la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani sempre que aquesta romanguí descoberta. En qualsevol cas, només es permetrà en aquesta zona una rampa per parcel·la i façana mínima segons estableixi en cada zonificació.

En qualsevol cas, la zona de reculada podrà també utilitzar-se per a aparcar sempre que aquestes places estiguin descobertes i el seu paviment no sobrepassi l'altura respecte del terreny natural segons es regula en l'article 85.

Article 85

Adaptació de l'edifici al terreny.

1. En edificació contínua:

- Quan la rasant del carrer enfront de la façana del solar sigui sensiblement horitzontal es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el nivell de la vorada en cada punt.
- Si el desnivell per sota de la rasant enfront de la façana de la parcel·la és superior a 0,60 m, l'altura d'aquest paviment podrà situar-se a una altura d'un metre seixanta (1,60) del punt més desfavorable sense sobrepassar l'altura d'1 metre en el punt més favorable de la rasant del vial. A aquest efecte, podrà descompondre's la façana en trams perquè això no ocorri.
- En tot cas el paviment de la planta baixa podrà estar situat a 0,60 m per sota d'aquesta rasant.
- En cas de solars en cantonada o xamfrà s'aplicarà l'anterior sobre el conjunt de les façanes dels edificis desenvolupades com si fossin una sola.
- En cas de solars a dos o més vies que no formin cantonada o xamfrà, es regularà com si es tractés d'edificis independents.

2. En edificació aïllada:

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:



- a). Excavar el buit en el qual es construïran soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.
- b). Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
- c). També es permetran les rampes d'accés de vehicles a la planta soterrani, així com un accés per als vianants amb una amplària màxima de 1,20 m, d'acord amb el que es disposa en l'article 84.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per a això els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. Les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del paviment d'aquesta, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m) en terrenys sensiblement plans i d'un metre i noranta centímetres (1,90 m) en els restants terrenys.

No obstant això, a les zones d'inundació potencial determinades en el PHIB, els projectes de sol·licitud de llicència urbanística en sòl urbà i els plans de desenvolupament requeriran autorització de la DGRH i les plantes baixes podran situar-se a la cota del terreny natural que aquesta determini per a reduir i evitar el risc potencial d'inundacions.

4. Es considerarà que un terreny és sensiblement pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici sigui igual o inferior al resultat de multiplicar deu (10) per la distància entre tots dos punts expressada en metres.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

6. En l'espai de reculada a mitgeria no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en aquesta parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podran construir fins al nivell d'aquestes.

Article 95

Ús d'equipaments (VI).

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent (17).

- És el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial (18).

- Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts.
- Es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.
- Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes.
- S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.



3. Uso soci/cultural (19).

És el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, com ara: clubs (exclusos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

No obstant això, els clubs socials per al consum de substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques, que estiguin legalment permeses, només es permetran en locals situats en edificis d'ús exclusiu no residencial ni turístics que, a més, estiguin situats fora dels 200 metres, mesurats radialment des del límit més pròxim a l'edificació, dels centres que imparteixin ensenyament a les persones menors d'edat, zones d'oci infantil i centres permanents d'atenció a les persones menors d'edat.

4. Ús esportiu (20).

És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

- a). En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.
- b). En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles (21).

Engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a). S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, cirques, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

- Els usos que comporten activitat musical només es permeten quan es desenvolupen en les condicions pròpies d'un cinema, d'un teatre, d'un auditori o d'un teleclub, d'acord amb el criteri arquitectònic tradicional d'aquests espais; també s'admet l'activitat musical pròpia dels cirques i espectacles taurins, així com la dels espectacles ambulants propis de les fires i festes populars del municipi, o d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

b). S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

- No es permeten els salons recreatius i similars que comportin activitat musical.

c). Activitats recreatives.

- Com a activitats recreatives es permetran les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques. També es permeten els festivals i concerts de cançons pròpies de les festes populars del municipi i d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.



d). Establiments públics.

- Com a establiments públics s'admeten els restaurants, cafès, cafeteries i bars.

e). Usos existents.

- Els usos relatius a espectacles públics, sales de reunió, activitats recreatives i establiments públics que, d'acord amb el règim urbanístic anterior, tenen l'activitat musical autoritzada o en una fase de tramitació que hagi de concloure's per imperatiu legal se'ls manté en vigor l'ús urbanístic corresponent, amb la limitació de no poder ampliar-lo. També se'ls manté la possibilitat de realitzar obres de reforma, modernització o condicionament d'edificis o locals amb l'objecte d'adoptar mesures correctores en els locals amb aquesta activitat musical; fins i tot s'admet, en tal circumstància, les obres de nova planta que pretenguin reinstal·lar en el mateix solar aquesta activitat musical amb la mateixa o menor superfície útil, millorant l'aïllament i la seguretat i reduint el seu impacte ambiental.

6. La instal·lació de sales de joc, d'acord amb la definició de la Llei 8/2014, d'1 d'agost, del joc i les apostes, o norma que la substitueixi o modifiqui, només es permetran en locals situats en edificis d'ús exclusiu no residencial ni turístic, excepte en establiments turístics que, a més, formi part d'un servei només per a les persones allotjades.

Article 227

Zona nucli antic.

1. Descripció: correspon a tota aquella part del nucli antic de la població assenyalada com a tal en els plànols corresponents del PGOU. Es caracteritza pels traçats irregulars dels seus carrers i per les edificacions entre mitgeres adoptant usos i estils tradicionals.

2. Zones: es proposen dues zones que es distingeixen per les diferents altures. Denominades CA1 i CA2.

3. Condicions mínimes de la parcel·la. S'estableixen les següents condicions de parcel·la:

- Superfície mínima de parcel·la: 200 m²
- Amplària mínima de parcel·la: 7 m.

4. Condicions d'edificabilitat:

Altura màxima en metres:

- Zona CA1: 13,30 m.
- Zona CA2: 16,40 m.

Altura total en metres:

- Zona CA1: 14,80 m.
- Zona CA2: 17,90 m.



Vol màxim de qualsevol element volat 1/10 de l'ample del carrer, amb un màxim d'1 m, sempre que compleixi una separació en projecció vertical respecte de la vorada de la vorera de 0,5 m. En el cas que no existeixi vorera no es podran treure volades.

En tots els casos es podrà arribar a una profunditat edificable de 12 m, encara que això impliqui que se superin els paràmetres d'ocupació definits posteriorment.

Profunditat màxima: 20 m.

Quan no se superi la profunditat edificable de 12 m no serà aplicable la reculada del fons de 5 m.

Ocupació:

- Zona CA1: 70%
- Zona CA2: 100%

Edificabilitat: Segons altura i ocupació.

Volum: Segons altura i ocupació.

Reculada fons: 5 m.

Sempre podran construir-se soterranis complets, que no es computaran com a altura ni com a nombre de plantes.

En els casos en què un solar d'enfront de dos o més carrers amb diferents altures, formant cantonada o xamfrà podrà prolongar-se la major de les altures per les façanes dels carrers adjacents de menor altura fins a una longitud equivalent al doble de l'ample d'aquest últim carrer, comptada des del vèrtex de l'aresta o xamfrà, fins a un màxim de vint metres, sempre que se situï a distància no inferior a tres metres dels eixos de mitgera respecte a la finca o finques confrontants. La paret lateral resultant distanciada tres o més metres de la finca o finques confrontants haurà de tractar-se com a façana i en harmonia quant a buits i els seus tancaments, colors, materials i composició, amb la façana principal del carrer de menor altura.

5. Condicions d'estètica.

Buits i composició de façanes en nova edificació.

Composició de façanes.

1. La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades, ni en planta ni en secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.
2. La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant aquests buits sobre eixos verticals.
3. Els buits hauran de ser tots ells rectangulars i el seu eix vertical serà el de major grandària. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de planta baixa i planta porxo.
4. Els buits situats sobre un mateix eix no podran, a partir de la planta 1a, anar en augment de grandària cap a la planta superior. Aquesta regla no serà aplicable en els buits de la planta baixa que podran ser de menor grandària que els de la Planta 1a.
5. No obstant això, la regla anterior sobre els buits podrà aplicar-se a balcons o galeries envidrades en qualsevol posició a partir de la 1a planta.



6. Els buits podran resoldre's així mateix mitjançant finestra, balconera, tancament, etc.
7. Quan en planta baixa es donés accés a un garatge l'ample màxim serà de tres metres (3 m.) mantenint sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits de la façana de l'edifici i mantenint una separació mínima entre ells, o entre buits i l'eix de la mitgera de cinquanta centímetres (50 cm.).
8. En cas de comerços, els aparadors tindran una amplària màxima de dos metres (2 m).
9. Es posarà especial atenció a mantenir en tota la façana, la continuïtat formal del pla de tancament que podrà trencar-se exclusivament mitjançant cornises.

Baranes: de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada. Si hi ha adorns hauran de ser igual als tradicionals.

Fusteria: de fusta pintada, vernissada o impregnada de resines sintètiques. Persiana tradicional.

Galeries envidrades: podran constituir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o vernissades.

Altura màxima de tancament 3 m. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de muret o un altre element de fàbrica, l'envidrament ha de ser total, excepte la base de sustentació i la coberta, i resolt íntegrament amb fusteria de fusta i de disseny similar a les tradicionals.

Extractors i aparells d'aire condicionat: es col·locaran de manera que no sobresurtin del pla de façana. No podent col·locar-se a una altura inferior a 3 m ni resultar directament visibles des de la via pública.

6. Cobertes.

- Es resoldran seguint l'estil tradicional del nucli antic.

7. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials.

1. Es prohibeix la manipulació dels paràmetres de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposats havent d'atenir-se al mateix que la resta de la façana.
2. De la mateixa forma hauran de mantenir-se els eixos verticals de composició de buits generals de la façana.
3. Els aparadors i portes d'accés podran resoldre's amb fusteria de fusta o sense fusteria, quedant expressament prohibit l'ús de fusteria d'acer inoxidable o alumini.
4. Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interromput per marqueteria, ni per cap element sòlid (rètols, etc.). S'exceptuen les lletres sobre el pla de façana.
5. La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada en el seu cas, no serà mai inferior a cinquanta centímetres (50 cm).
6. L'ample dels buits serà inferior o igual a dos metres (2 m.).
7. Els rètols han de quedar completament embeguts en els buits d'aparador o d'accés, amb una volada màxima de sis centímetres (6 cm).
8. Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independents del mateix no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis centímetres (6 cm).
9. L'altura màxima del rètol serà de quaranta centímetres (40 cm).
10. La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i el focus lluminós no podrà quedar vist en cap cas, havent d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

8. Es permetran rètols dels tipus següents:

- a). Lletres soltes de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana (en aquest últim cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana).



- b). Lletres pintades o gravades sobre el vidre de l'aparador.
- c). Lletres gravades sobre el bastidor de vidre o xapa.
- d). Lletres soltes de llautó o fusta adossades al vidre de l'aparador.
- e). Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a un centímetre.

9. No s'autoritzen les marquesines.

S'autoritza l'existència de tendals de lona d'armadura mòbil, segons el que es disposa en les normes generals.

10. Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

11. Ordenances d'higiene en reformes i ampliacions.

Aquestes obres a fi de mantenir la tipologia, no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene pel que concerneix superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, grandària de peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici, sense perjudici del que es disposa en el Decret sobre Cèdules d'Habitabilitat de la C.A. Els semisoterranis es regularan per l'article 75.

Article 228

Règim d'usos permesos. Zona: nucli antic CA1 i CA2.

Usos detallats: grups / grandària / situació / pressió sonora / densitat potencia / potència mecànica / nivell sonor.

- Unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / tots / totes
- Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Hotel·ler: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Indústria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3
- Administratiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
- Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docent: 1, 2, 3 / tots / 3, 4
- Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5



- Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
- Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
- Establiments públics: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Especials i de seguretat: 1, 2 / tots / 2, 3, 4
- Infraestructures: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Espais lliures: 1, 2, 3 / tots

Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat. En tot cas, aquest establiments hauran de tenir una categoria mínima de 3 estrelles i justificar que l'activitat no afecta negativament als usos residencials.

Article 229

Zones intensives A i B.

1. Descripció: Comprèn els sectors de l'exemple del barri antic i les àrees d'extensió urbana en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua.
2. Zones: Es proposen dues zones que es distingeixen per les diferents altures.

Condicions mínimes de la parcel·la:

- Superfície mínima de parcel·la: 200 m².
- Amplària mínima de parcel·la: 10 m.

3. Condicions d'edificabilitat. S'estableixen els següents paràmetres:

Altura màxima en nombre de plantes:

- Zona intensiva A: 4
- Zona intensiva B: 3

Altura màxima en metres:

- Zona intensiva A: 13,3
- Zona intensiva B: 9,6

Altura total en metres:

- Zona intensiva A: 14,8
- Zona intensiva B: 11,1



Vol màxim de qualsevol element volat 1/10 de l'ample del carrer, amb un màxim d'1 m, sempre que compleixi una separació en projecció vertical respecte de la vorada de la vorera de 0,5 m. En el cas que no existeixi vorera no es podrà treure volades.

En tots els casos es podrà arribar a una profunditat edificable de 12 m, encara que això impliqui que se superin els paràmetres d'ocupació definits posteriorment.

Profunditat màxima: 20 m.

Quan no se superi la profunditat edificable de 12 m no serà aplicable la reculada del fons de 5 m.

En qualsevol cas, podran construir-se soterranis complets, que no es computaran com a edificabilitat, quan aquests es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme.

També s'admetran en aquesta planta i com a ús complementari de l'anterior les instal·lacions al servei de l'edificació i els trasters. Aquests usos tampoc computaran com a edificabilitat.

Els solars que confrontessin en una o més mitgeres amb una altra zona en la qual sigui obligatori la reculada a mitgeres, l'edificació en totes les seves plantes, fins i tot soterranis complets, es regularà tres metres d'aquesta mitgera; la paret lateral resultant haurà de tractar-se com a façana i en harmonia quant a buits, tancaments, colors, materials i composició, amb façana principal del carrer.

4. Condicions d'estètica.

- La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades, ni en planta, ni en secció, ni en cossos volats de fàbrica.
- La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant aquests buits sobre eixos verticals.
- Els buits hauran de ser tots ells rectangulars i el seu eix vertical serà de major grandària. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de la planta baixa.
- Les úniques volades permeses seran balcons o galeries envidrades.
- Baranes: de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada.
- Fusteria: de fusta pintada, vernissada o impregnada de resines sintètiques, o d'alumini de color fosc. Persiana tradicional.
- Galeries envidrades: podran construir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o vernissada. Altura màxima de tancament 3 m. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de muret o un altre element de fàbrica, l'envidrament ha de ser total, excepte la base de sustentació i la coberta.
- Cobertes: es resoldran d'acord amb la tradició, quedant prohibits els materials l'ús dels quals no sigui tradicional.
- Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

Article 230

Règim d'usos permesos. Zona: intensiva A i B.

Usos detallats: grups / grandària / situació / pressió sonora / densitat potencia / potència mecànica / nivell sonor.

- Unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / tots / totes
- Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Hoteler: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Indústria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1



- Indústria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 3
- Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Tallers: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 3
- Administratiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
- Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docent: 1, 2, 3 / tots / 3, 4
- Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
- Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
- Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
- Establiments públics: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Especials i de seguretat: 1, 2 / tots / 1, 2, 3, 4
- Infraestructures: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Espais lliures: 1, 2, 3 / tots

Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat. En tot cas, aquest establiments hauran de tenir una categoria mínima de 3 estrelles i justificar que l'activitat no afecta negativament als usos residencials.

Article 231

Zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K.

1. Descripció: està constituït per zones en les zones que disposen d'ordenacions característiques de l'edificació aïllada, amb espais lliures al voltant de caràcter privat. La definició de Zona Extensiva respon a un menor aprofitament del sòl, per les menors extensions de superfície d'ocupació i menors edificabilitat i densitat.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la:

- Zones Extensives A, B, C, D, E: 400 m²
- Zones Extensives F, K: 600 m²

- Zones Extensives I, J: 800 m2
- Zona Extensiva G: 1.000 m2
- Zona Extensiva H: 2.000 m2
- Façana mínima de parcel·la:
- Zones Extensives A, B, C, D, E: 15 m.
- Zones Extensives F, G, I, J, K: 20 m.
- Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima en núm. de plantes:
- Zones Extensives A, F: 4
- Zones Extensives B, C, K: 3
- Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 2

Altura màxima en metres:

- Zones Extensives A, F: 13,30 m.
- Zones Extensives B, C, K: 9,60 m.
- Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

Altura total en metres:

- Zones Extensives A, F: 14,80 m
- Zones Extensives B, C, K: 11,10 m.
- Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 8

Ocupació màxima sobre parcel·la de les plantes soterrani quan aquestes es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme i/o serveis necessaris per a l'edificació:

- Zona extensiva A, D: 70%
- Zones extensives B, E, F, K: 60%
- Zones extensives C, I, J: 50%
- Zones extensives G, H: 40%

Només quan aquesta ocupació es destini com a ús principal a aparcaments per a vehicles tipus turisme i, com a complementari, a trasters i instal·lacions pròpies de l'edificació no computarà com a edificabilitat i a l'efecte de poder esgotar l'ocupació permesa, quan no sobresurtin del terreny natural o de la rasant del vial, podran ocupar la reculada a espai públic.

Zones Extensives B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

En tot cas l'ocupació en planta baixa i pis se situarà sobre l'ocupació permesa en planta soterrani.

Ocupació sobre parcel·la de la planta baixa:

- Zona Extensiva A, D: 50%
- Zones Extensives B, E, F, K: 40%
- Zones Extensives C, I: 30%
- Zona Extensiva J: 25%
- Zones Extensives G, H: 20%

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

Ocupació sobre parcel·la de les altres plantes:

- Zones Extensives A, B, E, F: 40%
- Zones Extensives C, K: 30%
- Zona Extensiva D: 50%
- Zones Extensives G, H, I, J: 50% sobre la planta baixa projectada.

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%.

Volum màxim per edifici:

- Zones Extensives A, F: 5.000 m³
- Zona Extensiva B: 3.500 m³
- Zona Extensiva H: 3.000 m³
- Zones Extensives C, D, E, K: 2.000 m³
- Zona Extensiva J: 2.500 m³
- Zones Extensives G, I: 1.000 m³

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m³. No obstant això, el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona, en aquest apartat, com a volum màxim per edifici.

4. Reculades a vials i àrees públiques:

- Zones Extensives A, B, D, E, K: 3 m.
- Zona Extensiva C, F, G, I, J: 5 m.



- Zona Extensiva H: 7 m.

5. Reculades a laterals i fons:

- Zones Extensives A, B, C, D, I, J, K: 3 m.
- Zona Extensiva F, G: 5 m.
- Zona Extensiva H: 7 m.

6. Enjardinament mínim.

- Zones Extensives F, G, H, K: 40%
- Zones Extensives I, J: 50%

7. Condicions d'estètica.

- a) Cobertes: Es resoldran amb materials i tipologia tradicionals.
- b) Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

8. Separació entre edificis d'un mateix solar serà el doble de l'exigida a mitgera.

Article 232

Règim d'usos permesos. Zona: extensiva A, B, C, D, E i F.

Usos detallats: grups / grandària / situació / pressió sonora / densitat potencia / potència mecànica / nivell sonor.

- Unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / tots / tots
- Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Hotel·ler: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4
- Indústria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Indústria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
- Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Tallers: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
- Administratiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
- Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docent: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4



- Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Establiments públics: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Especials i de seguretat: 1, 2 / tots / 1, 2, 3, 4
- Infraestructures: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Espais lliures: 1, 2, 3 / tots / --

La grandària 5 està només admesa en edificis exclusivament comercials i/o establiments públics, en les zones següents: B (excepte en la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.06.2014) i K.

Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat. En tot cas, aquest establiments hauran de tenir una categoria mínima de 3 estrelles i justificar que l'activitat no afecta negativament als usos residencials.

Article 234

Zones hoteleres A, B i C.

1. Descripció: es tracta de zones hoteleres situades en zones turístiques o en urbanitzacions de baixa densitat. Les edificabilitats són baixes per a aconseguir instal·lacions hoteleres amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats. Tipus d'ordenació: aïllada.

2. Condicions de parcel·la:

Parcel·la mínima:

- Zona Hotelera A: 5.000 m²
- Zona Hotelera B, C: 10.000 m²

Façana mínima 50 m.

3. Condicions d'edificació:

Zona Hotelera A:

- Altura màxima en núm. de plantes: 5
- Altura màxima en metres: 16,40 m.
- Altura total en metres: 17,90 m.
- Ocupació en planta soterrani: 70%
- Ocupació en planta baixa: 40%
- Ocupació en resta plantes: 30%
- Edificabilitat: 3 m³/m²



- Separació a vials i mitgeres: 3 m.

Separació entre edificis: 6 m.

Zona Hotelera B:

- Altura màxima en núm. de plantes: 5
- Altura màxima en metres: 16,40 m.
- Altura total en metres: 17,90 m.
- Ocupació en planta soterrani: 60%
- Ocupació en planta baixa: 30%
- Ocupació en resta plantes: 25%
- Edificabilitat: 2,5 m³/m²
- Separació a vials i mitgeres: 5 m.
- Separació entre edificis: 10 m.

Zona Hotelera C:

- Altura màxima en núm. de plantes: 3
- Altura màxima en metres: 9,60 m.
- Altura total en metres: 11,10 m.
- Ocupació en planta soterrani: 60%
- Ocupació en planta baixa: 30%
- Ocupació en resta plantes: 25%
- Edificabilitat: 2 m³/m²

L'increment de l'ocupació sobre la parcel·la de la planta soterrani, respecte de la de planta baixa, només es podrà destinar a aparcament i instal·lacions pròpies de l'edificació. En cap cas aquests usos computaran com a edificabilitat i, a l'efecte de poder esgotar l'ocupació permesa, quan no sobresurtin del terreny natural o de la rasant del vial, podran ocupar la reculada a espai públic.

L'ocupació en planta baixa i pis se situarà sobre l'ocupació permesa en planta soterrani.

Els solars confrontants amb les zones hoteleres, sempre que no estiguin destinats a equipaments, podran destinar-se a ús esportiu o zona verda privada annexa a l'hotel, per a això serà condició prèvia la inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i la unitat d'explotació indivisible, no afectada a altres usos que els previstos en el projecte autoritzat. L'edificabilitat en aquesta parcel·la destinada a zona verda privada o esportiva serà de 0,30 m³/m², destinada exclusivament a aquest ús.

Els solars situats a una distància que no superior als 200 m de recorregut per als vianants des de l'accés a l'establiment hotelier podran destinar-se a zona verda o espai esportiu o recreatiu d'ús comú dels clients, si compleixen, a més de les condicions de l'apartat anterior, les següents:

- a). Superfície mínima: 2.000 m²

b). L'edificabilitat en aquests solars es reduirà a 0,30 m³/m², que únicament podran destinar-se a vestuaris, banys, caseta d'eines, mobles de jardí i utensilis esportius, porxos de protecció i instal·lacions esportives, que hauran de respectar les normes d'espai lliure.

Es limita el nombre de places per parcel·la al paràmetre d'1 plaça per cada 30 m², de parcel·la, de tal forma que és un més dels paràmetres limitadors de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les.

A l'efecte del número de plaça/parcel·la, s'entendrà com a “parcel·la” l'agrupació de la parcel·la pròpiament hotelera i les qualificades d'espai lliure privat que compleixin els requisits dels apartats anteriors.

S'exclouen d'aquesta limitació les parcel·les que tinguessin autoritzat un nombre major de places amb anterioritat a l'aprovació del Pla, i les que no tinguessin l'ús recreatiu.

Article 258

Determinacions de disseny.

1. Places d'aparcament

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma cinquanta metres (4,50 m) i la seva amplària mínima de dos coma trenta metres (2,30 m).

Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle.

En el rectangle de cada plaça no s'admetran minvaments de la seva superfície.

2. Disposicions de les places.

a. El disseny del garatge es realitzarà de manera tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcant amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b. En bateria.

- Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui igual o superior a setanta graus sexagesimals (60°).

c. En diagonal.

- Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra estigui comprès entre cinquanta (50°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

d. En cordó.

- Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra sigui inferior a trenta graus sexagesimals (30°).

En aquesta disposició, les places hauran de distanciar-se en el sentit del seu eix longitudinal, cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.



3. Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre metres (4 m.) de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància.

Es permetran els munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significant-se que, en cas de construir-se, la porta d'accés al mateix haurà de situar-se, així mateix, a més de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. Les seves dimensions hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta metres (2,80 m) per cinc coma seixanta metres (5,60 m).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façanes a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides), hauran de contenir estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquestes vies públiques.

4. Rampes.

El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de diferent pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord, les generacions del qual estiguin constituïdes per plans reglats la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m)

En l'accés de vehicles, els tres metres (3 m) contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaça amb la rampa.

5. Carrils de circulació.

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplària mínima serà de dos coma cinquanta metres (2,50 m) per a sentit únic i quatre coma cinquanta metres (4,50 m) per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un només sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud d'aquest carril no excedeixi de quaranta metres (40 m).

6. Carrils de maniobra.

Són aquells espais que a més de permetre la circulació donen accés a una o diverses places d'aparcaments i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.

Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m.) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplària mínima de metres dels carrils i les places.

1). Quan donin accés a les places en bateria:

- Amplària del carril: 4,4 4,2 4
- Amplària de la plaça: 2,3 2,4 2,5



Quan donin accés a una o diverses places de fins a 5 m de longitud:

- Amplària del carril: 5,5 5,25 5,0 4,75 4,5 4,25
- Amplària de la plaça: 2,3 2,4 2,5 2,6 2,7 2,8

L'ample dels carrils quan donin accés a les places en bateria haurà de mantenir-se constant en els trams rectes.

2). Quan donin accés a plaça en diagonal o en cordó. El carril de maniobra tindrà una amplària mínima de 2,5 m.

7. Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma nou metres (3,9 m), i un ample mínim de dos coma setanta-cinc metres (2,75 m) en els carrils d'un solo sentit i quatre coma nou metres (4,9 m) en els de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espais i elements constructius.

Les places, els carrils de circulació i els carrils de maniobra són espais independents els uns dels altres pel que no es podran superposar. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, com a baixants, murs, etc., en els carrils de circulació i maniobra. En les places només es permet que aquests elements constructius se situïn en els minvaments descrits en l'apartat 9 del present article. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra a l'efecte de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça.

Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran preferentment entre les places.

9. Altura lliure.

L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint metres (2,20 m) que no es podrà reduir a menys de dos metres (2 m) en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places en què podrà reduir-se a 1,75 m d'altura, amb un ample màxim de 60 cm.

En les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint metres (2,20 m) en tots els seus punts.

10. Senyalització.

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des de tots dos costats de la calçada i vorera pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre coma cinquanta metres (4,50 m) hauran de situar-se semàfors en tots dos extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents metres quadrats (600 m²), estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats en cada cas hauran d'instal·lar-se també en les escales i en els vestíbuls.

Hauran de col·locar-se en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància indicant: “perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc” i “obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida”.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior a trenta centímetres (30 cm) a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places hauran de senyalitzar-se en el paviment.

11. Accessos de vehicles.

L'amplària mínima dels accessos serà la necessària per a permetre el lliure accés a l'aparcament tenint en compte l'ample del carrer d'accés, així com els radis de gir estandarditzats per als vehicles que es permetin estacionar.

En tots els altres casos els accessos tindran amplària suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas tenir amplària inferior a dos coma vuitanta metres (2,80 m) ni superior a sis metres (6 m).

Els locals la capacitat dels quals excedeix de cinquanta (50) vehicles o mil cinc-cents metres quadrats (1.500 m²) de superfície total, o bé aquells el tram d'accés dels quals a la zona d'estacionament de vehicles tingui una longitud superior a quaranta metres (40 m), hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta metres (2,80 m) d'ample mínim cadascun, senyalitzats o abalisats de manera que en cadascun s'estableixi un sentit únic de circulació o bé un sol accés d'un ample no inferior a cinc metres (5 m) per a la circulació en doble sentit.

12. Accessos de vianants.

Independentment del compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), quan la superfície sigui igual o superior als sis-cents metres quadrats (600 m²) hauran de disposar d'accessos independents per a vianants, de manera que:

- En cada planta cap punt del recinte o local haurà de quedar situat en més de cinquanta metres (50 m) d'un accés de vianants, d'ample no menor de zero coma vuitanta metres (0,80 m).
- Els accessos per a vianants s'efectuaran a través de locals o passos destinats exclusivament a tal finalitat.
- Les escales hauran de tenir un ample no menor d'un metre (1 m) i seran sectors d'incendis als quals a cada planta s'accedirà a través de vestíbuls d'independència dotats de dues portes estanques al fum amb dispositius de tancament automàtic i amb obertura manual fàcil i obrint lliurement en el sentit de sortida o evacuació del local. Aquests vestíbuls hauran de dotar-se de sistemes o mitjans de ventilació.
- En els locals d'aparcament sobre rasant, amb un sòl nivell la superfície del qual sigui inferior a mil metres quadrats (1.000 m²) i les façanes dels quals disposin de més del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície sense tancament es podrà considerar suficient les rampes de vehicles a l'efecte d'evacuació sempre que disposin d'una vorera de zero coma vuitanta metres (0,80 m) d'ample com a mínim.

13. Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombratge de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8%).

A l'efecte del dimensionament de buits, els patis o patinells tindran la mateixa consideració que façana.

La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.



Si en els garatges existissin finestres a façanes i damunt existissin obertures d'habitacions alienes a l'activitat a menys de sis metres (6 m) mesurats entre els punts més pròxims de buits, les finestres del garatge es protegiran amb teulades contínues d'una RF-60 com a mínim i que sobresurtin més d'un metre (1 m) de façana o bé altres mitjans que garanteixin la ventilació i impedeixin la sortida de la flama.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze metres cúbics (15 m³) per hora i per metre quadrat de superfície del local.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó d'un metre quadrat (1 m²) per cada cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície d'aparcament en planta, excepte norma de rang superior i major exigència.

Aquests conductes estaran proveïts de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió.

Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas hauran de projectar-se els mecanismes adequats perquè el sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcionin com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada, com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un metre (1 m) per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit metres (8 m), ja sigui del propi edifici com d'un veí.

14. Evacuació de gasos.

- En cada local o planta d'aparcament s'hauran d'instal·lar els necessaris embornals que garanteixin la correcta evacuació d'aigua i líquids.

15. Il·luminació.

- El nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana en qualsevol punt del local per a aparcaments serà superior a quinze lux. (15 lux). En els accessos i carrils aquest nivell serà superior a cinquanta lux (50 lux).

16. Usos annexos.

Es podran instal·lar tallers quan estiguin separats de la resta del local mitjançant murs de RF-120 com a mínim, amb una porta de comunicació i una de sortida d'emergència totes dues de RF-60.

Només s'admetrà l'aparcament de vehicles que utilitzin com a carburant gasos líquuats del petroli (GLP) i la instal·lació o ús de màquines que els utilitzin quan es compleixin simultàniament les següents condicions:

- a). Les obertures de ventilació arribin a nivell del paviment i tinguin una superfície superior a un quinze (1/15) de la superfície del local.
- b). El nivell del paviment no estigui més baix que el nivell del carrer.



17. Insonorització.

- Serà aplicable el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

18. Instal·lació elèctrica.

- Haurà de donar-se compliment al que es disposa en el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió i instruccions complementàries d'aquest.

19. Protecció contra incendis.

- Serà d'obligat compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
- Independentment d'aquest compliment tots els elements estructurals tindran una RF-120 com a mínim.

20. Paviments.

- El paviment serà resistent, impermeable, antilliscant i continu (en cas d'existir juntes, estaran perfectament segellades).

21. Aquestes normes no regeixen per als aparcaments totalment robotitzats que siguin autoritzats i que aniran segons la seva normativa específica, així com tampoc per a les llicències d'activitat anteriors a l'aprovació inicial del PGOU que, en cas d'impossibilitat material del seu compliment, es regiran per l'autorització atorgada.

22. En tot cas, en els aparcaments en superfície els serà aplicable el que s'estableix en els articles 53 i 54 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, o norma que la modifiqui o substitueixi.

Article 260

Aparcaments a l'aire lliure i solars no edificats.

En tot solar no edificat provisionalment i sense perjudici del que es preveu en el Reglament d'Edificació Forçosa, es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les següents condicions:

- a). Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen en l'article 258 excepte en aquelles matèries (ventilació, etc.), en què per les característiques de l'activitat no són aplicable.
- b). Les places d'aparcament podran protegir-se, mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbratge i altres mitjans, que permesos per la Normativa (Ordenances Municipals) vigent, compleixin la mateixa fi.
- c). Els terrenys del solar destinats a aparcaments, hauran de dotar-se de ferm d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com adequades instal·lacions per a recollida i evacuació de les aigües pluvials, de manera que quedi garantit que no es produiran embassades.
- d). El recinte d'aparcament haurà de dotar-se d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels 15 lux amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenament guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de 5 lux.
- e). Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva programació, serà obligatori el compliment del que es disposa el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
- f). Els solars hauran d'estar degudament barrats de conformitat amb el que es preveu en la present Normativa.



g). El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments, no li exigeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que els correspongui per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

Disposició transitòria.

Règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent.

Els edificis plurifamiliars inconclusos, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, encara que no es troben dins del termini de llicència o pròrroga i que incompleixin els paràmetres del vigent planejament, podran finalitzar-se amb les següents condicions:

- a). Haurà d'existir, almenys, executada tota l'estructura, entenent per aquesta la totalitat dels forjats i no trobar-se en situació de ruïna.
- b). Ser la llicència anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001.
- c). El projecte que es presenti s'ajustarà a la normativa vigent en el moment de la seva aprovació o execució, quedant una vegada finalitzades les obres incorporades al planejament com a edificis inadeguats.
- d). Haurà de sol·licitar nova llicència per a finalitzar les obres d'acord amb aquesta normativa en el termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació i abonar les taxes corresponents segons l'ordenança vigent.
El termini de la nova llicència no podrà excedir de 2 anys.
- e). Transcorregut aquest termini sense haver sol·licitat la llicència, l'edificació només es podrà finalitzar si l'excés d'edificabilitat respecte del planejament vigent es redueix en un 50% i se sol·licita llicència durant els 2 anys següents.
- f). En tot cas, aquests edificis hauran de complir les mesures d'estalvi i eficiència energètica que s'estableixen en la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic.»

En Sant Antoni de Portmany, 25 de juliol de 2022

L'alcalde
Marcos Serra Colomar





QUADRE RESUM DE NORMES

ZONA	Parcel·la mínima (m2)	Façana mínima (m)	Edificabilitat	Aprofitament	Altura màxima		Altura total	Ocupació màxima			Reculades			Separació entre edificis	Volum màxim (3)	Mínima sup. enjardinada (%)
			m3/m2	m2/m2	m	pl	m	SOT (4)	PB (2)	Altres (2)	Vies	Limits	Fons			
NUCLI ANTIC 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%			5			
NUCLI ANTIC 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%			5			
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	60%	60%			5			
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	60%	60%			5			
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	6	5.000	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	6	3.500	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10	5.000	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% ^s /PB	5	5	5	10	1.000	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% ^s /PB	7	7	7	14	3.000	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% ^s /PB	5	3	3	6	1.000	50% ^a
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% ^s /PB	5	3	3	6	2.500	50%
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	6	2.000	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	6		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10		
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0		
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)		(1)	
C. VACANÇES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	1.500	20% ^b
ESPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6		
ESPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	6		20%
ASSISTENCIAL	Única	Existent	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20		(c)	70%
SERVEIS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	6		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	6		

(a). En Loma Pinar es permetran 3 m en la reculada a vies.

(b). En els edificis existents es permetrà mantenir l'altura, el volum i les reculades existents.

(c). Segons plànols del PGOU.

(1). En urbanitzables les zones extensives I i J tindran una superfície de parcel·la mínima de 1.200 m2.

(2). En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14), i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

(3). En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14), i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m3. En aquests casos el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona en aquest apartat com a volum màxim per edifici.

(4). L'increment d'ocupació en soterrani sobre l'ocupació en planta baixa només quan aquest es destini a aparcaments per a vehicles tipus turisme. Com a complementari es permeten els trasters i instal·lacions pròpies de l'edificació i no computaran com a edificabilitat. Aquest increment d'ocupació en planta soterrani no està obligat a guardar la separació a espai públic sempre que no sobresurti del terreny natural.

