

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY

6388 *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2022, ha acordado la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, y de conformidad con los artículos 54, 55, 59 y 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en cumplimiento del referido acuerdo se procede a la publicación del texto íntegro y anexo de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany.

“Artículo 71

Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con el plan anterior y que no se ajusten al vigente PGOU.

1. Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con los planes anteriores o legalizados y que no cumplan las previsiones de este PGOU para los edificios de nueva planta:

Situación 1ª:

- Edificios la altura o la superficie edificada de los cuales exceda en más del 100% (cien por cien) la permitida por las ordenanzas (cualquiera de ellas) medidas cómo establecen en estas normas urbanísticas.
- No se incluirán en el cómputo de superficies edificables las plantas sótano y semisótano destinadas a cualquier uso permitido.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las reguladas en el art. 69.1.b y en la situación 1ª del art. 70.

Situación 2ª:

- Edificios la edificabilidad de los cuales supere la permitida y no se encuentren en el supuesto anterior.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

- a). Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- b). Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.
- c). En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.
- d). Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.



Situación 3ª:

- Edificios que sin exceder de la edificabilidad permitida en el solar incumplen algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chaflán preceptivo.

Regulación:

a). Podrán hacerse reformas y cambios de uso, dentro de los permitidos en la zona y se podrán realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación tendrá que ajustarse a los otros parámetros de la zona si bien, en los casos que en la edificación no exista el chaflán preceptivo, en las obras de ampliación no tendrá que preverse, excepto en los casos que el edificio solo contara con la planta baja edificada en la zona del chaflán.

También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de las situaciones anteriores y las que permitan enmendar los incumplimientos de parámetros de zona.

b). En el supuesto de que la estructura principal del edificio no permita cumplir los parámetros referidos a la ocupación, profundidad edificable o separaciones, se permitirán ampliaciones que como mínimo cumplan los siguientes requisitos:

- Volumen máximo y superficie edificable máxima igual o menor al ochenta por ciento (80%) de la permitida a la zona.
- Si se trata de edificación aislada, la ampliación tendrá que cumplir un mínimo de tres metros de retranqueo a calle, áreas públicas y límites, y de 5 m si se trata de la red viaria en que así lo exige el PGOU, sin perjuicio, en su caso, de las limitaciones de la Ley de carreteras.

c). En todo caso tendrá que respetarse la unidad formal del edificio y su correcta integración en el entorno.

Situación 4ª:

- Edificios que cumplen con la ocupación, la edificabilidad, los retranqueos, la altura y el número de plantas de la zona donde se emplazan.

Regulación: las reformas y las obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por esta ordenanza, y, en su realización, tendrán que adecuarse a la tipología original del edificio y a su correcta integración en su entorno.

2. En cualquier de las cuatro situaciones se permitirán las obras previstas en el arte. 69.1.b. incluso en el supuesto de que, para corresponder a normas urbanísticas o técnicas anteriores, no puedan cumplirse estrictamente, y tendrán que atenerse respecto del que dispongan. al régimen transitorio en ellas establecido.

También se podrán realizar las obras necesarias con el fin de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios. En el caso de tener que construir escaleras, necesarias para la evacuación de emergencia, podrán realizarse, aunque se superen los parámetros urbanísticos relativos a ocupación, número de plantas y edificabilidad. Cuando sea imposible cumplir el parámetro de retranqueo establecido para las obras de nueva planta, será necesario tramitar un estudio de detalle de ordenación del volumen de las escaleras de evacuación que no puedan cumplirlo, acreditando esta circunstancia y justificando que su emplazamiento es el de menor impacto entre los que resulten posibles en función de la normativa específica.

En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad, que fuera materializable en edificio aislado, se admitirá que se adose al edificio principal plantas sótano, baja y primer piso con las siguientes condiciones:

- a). Que cumpla con los retranqueos a lindes y calles establecidos en estas normas.



- b). Que no se sobrepase la ocupación máxima de la parcela.
- c). Que no se reduzcan las superficies mínimas de ordenación turística (jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc.) aplicables a la parcela.
- d). Que la nueva edificación se destine a la ampliación de servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) la finalidad de los cuales exija esta disposición anexa al edificio, y sea autorizada por la Conselleria de Turismo.
- e). En todo caso tendrá que incorporarse al proyecto de ordenación la totalidad de la parcela a nivel de planta baja - jardín.
- f). En su caso, establecer una junta de separación con el edificio principal que asegure la permanencia constructiva y funcional de la ampliación.

En los edificios de viviendas se permitirá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero no aumentar el número cuando sea superior al resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela.

Si el uso del edificio existente no era residencial, para acceder cuando este uso esté permitido tendrá que cumplirse con el índice de intensidad establecido en la zona donde se emplace, y la superficie edificada restante tendrá que destinarse al resto de usos compatibles previstos en las ordenanzas.

En caso de que el uso anterior sea el de alojamiento turístico y quiera destinarse al uso residencial tendrá que cumplirse, con la legislación específica.

4. Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.

Los edificios plurifamiliares inconclusos, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentran dentro del plazo de licencia o prórroga y que incumplan los parámetros del vigente planeamiento, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:

- a). Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad de los forjados.
- b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001.
- c). El proyecto que se presente se ajustará a la normativa vigente en el momento de su aprobación o ejecución, quedando una vez finalizadas las obras incorporadas al planeamiento como edificios inadecuados.
- d). Tendrá que solicitar nueva licencia para finalizar las obras de acuerdo con dicha normativa en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación y abonar las tasas correspondientes según la ordenanza vigente.
El plazo de la nueva licencia no podrá exceder de 2 años.
- e). Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, la edificación solo se podrá finalizar si el exceso de edificabilidad respecto del planeamiento vigente se reduce en un 50% y se solicita licencia durante los 2 años siguientes.
- f). En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.

Artículo 78

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

- a) El forjado de techo de la última planta.
- b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.
- c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.
- d) La caja de escalera de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m2).



- e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m²) a la mínima exigida por la normativa regulador.
- f) Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m²).
- g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre.
- h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.
- i) Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.

2. Las tuberías, 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 o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible.

5. También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima, aunque no alcance la máxima.

6. En todo caso, en los edificios situados en suelo urbano, se permitirán las instalaciones destinadas a evitar el riesgo de incendios, incluidas las escaleras contraincendios, aunque estas por imposibilidad justificada incumplan el retranqueo de las edificaciones aisladas y la profundidad edificable de las edificaciones entre medianeras, así como las instalaciones destinadas a mejorar la eficacia energética de las edificaciones (placas de ACS y fotovoltaicas), telecomunicaciones y aquellas otras que vengán reguladas en el Código técnico de la edificación. Las placas de ACS y fotovoltaicas no podrán situarse sobre la cubierta de la caja de la escalera, recinto de máquinas del ascensor o construcciones similares permitidas.

También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que éste se encuentre dentro de la altura total y el recinto de la máquina, en este caso, no se sitúe sobre su cubierta.

En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de dichas terrazas como solárium. Estas instalaciones deben formar parte de los servicios destinados sólo a las personas alojadas. Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales, en tipología unifamiliar aislada, pareadas o adosadas.

Artículo 84

Separaciones o retranqueos a linderos.

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

No obstante, las plantas sótano de las edificaciones aisladas, destinadas a aparcamientos o instalaciones necesarias para la edificación, podrán ocupar el retranqueo a espacio público, siempre que el pavimento de la planta baja no sobresalga del terreno natural ni de la rasante del vial, con la finalidad de agotar la ocupación permitida.

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

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

No obstante, cuando la pendiente del solar sea inferior a un 10%, la separación de las piscinas podrá reducirse hasta un (1) metro siempre que la rasante de la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

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

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

5. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas e instalaciones similares, así como los armarios de contadores, situadas en planta baja siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos de parcela, así como los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

Las estaciones transformadoras han de cumplir la legislación sectorial específica, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora. Preferentemente se situarán integradas en la edificación y, cuando se proyecten aisladas en la parcela, deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 m a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela podrá ser el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente vallado.

No obstante, 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 y espacios libres públicos mediante un estudio que justifique su integración en el entorno.

Las edificaciones situadas en solares donde exista o se proyecte una estación transformadora deberán cumplir, respeto de ésta, una separación mínima de 3 m.

6. En las separaciones a linderos de las edificaciones aisladas podrá situarse la rampa de acceso de vehículos a la planta sótano siempre que esta permanezca descubierta. En cualquier caso, solo se permitirá en esta zona una rampa por parcela y fachada mínima según se establezca en cada zonificación.

En cualquier caso, la zona de retranqueo podrá también utilizarse para aparcarse siempre que estas plazas estén descubiertas y su pavimento no sobrepase la altura respecto del terreno natural según se regula en el artículo 85.

Artículo 85

Adaptación del edificio al terreno.

1. En edificación continua:

- Cuando la rasante de la calle frente a la fachada del solar sea sensiblemente horizontal se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel del bordillo en cada punto.
- Si el desnivel por debajo de la rasante frente a la fachada de la parcela es superior a 0,60 m, la altura de dicho pavimento podrá situarse a una altura de un metro sesenta (1,60) del punto más desfavorable sin sobrepasar la altura de 1 metro en el punto más favorable de la rasante del vial. A estos efectos, podrá descomponerse la fachada en tramos para que esto no ocurra.
- En todo caso el pavimento de la planta baja podrá estar situado a 0,60 m por debajo de dicha rasante.
- En caso de solares en esquina o chaflán se aplicará lo anterior sobre el conjunto de las fachadas de los edificios desarrolladas como si fuesen una sola.



- En caso de solares a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, se regulará como si se tratase de edificios independientes.

2. En edificación aislada:

2.1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizado con las finalidades de:

- a). Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.
- b). Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
- c). También se permitirán las rampas de acceso de vehículos a la planta sótano, así como un acceso peatonal con una anchura máxima de 1,20 m, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.

2.2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

2.3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m) en terrenos sensiblemente llanos y de un metro y noventa centímetros (1,90 m) en los restantes terrenos

No obstante, en las zonas de inundación potencial determinadas en el PHIB, los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los planes de desarrollo requerirán autorización de la DGRH y las plantas bajas podrán situarse a la cota del terreno natural que ésta determine para reducir y evitar el riesgo potencial de inundaciones.

2.4. Se considerará que un terreno es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) por la distancia entre ambos puntos expresada en metros.

2.5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

2.6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en esta parcela colindante existan terrazas terraplenadas, se podrán construir hasta el nivel de éstas.

Artículo 95

Uso de equipamientos (VI).

Son usos fundamentalmente públicos o colectivos. Se subdividen en cinco usos pormenorizados:

1. Uso docente (17).

- Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. Uso sanitario/asistencial (18).

- Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos.
- Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.



- Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas.
- Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

3. Uso socio/cultural (19).

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: Clubes (excluidos los deportivos), asociaciones culturales, iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

No obstante, los clubs sociales para el consumo de sustancias tóxicas, estupefacientes o psicotrópicas, que estén legalmente permitidas, sólo se permitirán en locales situados en edificios de uso exclusivo no residencial ni turísticos que, además, se encuentren situados fuera de los 200 metros, medidos radialmente desde el límite más cercano a la edificación, de los centros que impartan enseñanza a las personas menores de edad, zonas de ocio infantil y centros permanentes de atención a las personas menores de edad.

4. Uso deportivo (20).

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

- a). En locales de edificios, que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales destinados al uso de viviendas u otro cualquier uso en el que sea previsible la permanencia de personas.
- b). En espacios al aire libre.

5. Uso de salas de reunión y espectáculos (21).

Engloba este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a). Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de pública asistencia tales como teatros, cinematógrafos, teleclubs, salas de exhibición pública de materia audiovisual, conciertos, circos, variedades y folclore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

- Los usos que comportan actividad musical sólo se permiten cuando se desarrollan en las condiciones propias de un cine, de un teatro, de un auditorio o de un teleclub, de acuerdo con el criterio arquitectónico tradicional de estos espacios; también se admite la actividad musical propia de los circos y espectáculos taurinos, así como la de los espectáculos ambulantes propios de las ferias y fiestas populares del municipio, o de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

b). Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.

- No se permiten los salones recreativos y similares que comporten actividad musical.

c). Actividades recreativas.

- Como actividades recreativas se permitirán las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas. También se permiten los



festivales y conciertos de canciones propias de las fiestas populares del municipio y de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

d). Establecimientos públicos.

- Como establecimientos públicos se admiten los restaurantes, cafés, cafeterías y bares.

e). Usos existentes.

- Los usos relativos a Espectáculos Públicos, Salas de Reunión, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que, de acuerdo con el régimen urbanístico anterior tienen la actividad musical autorizada o en una fase de tramitación que deba concluirse por imperativo legal se les mantiene en vigor el uso urbanístico correspondiente, con la limitación de no poder ampliarlo. También se les mantiene la posibilidad de realizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con el objeto de adoptar medidas correctoras en los locales con dicha actividad musical; incluso se admite, en tal circunstancia las obras de nueva planta que pretendan reinstalar en el mismo solar dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.

6. La instalación de salas de juego, de acuerdo con la definición de la Ley 8/2014, de 1 de agosto, del juego y las apuestas, o norma que la sustituya o modifique, sólo se permitirán en locales situados en edificios de uso exclusivo no residencial ni turístico, excepto en establecimientos turísticos que, además, forme parte de un servicio sólo para las personas alojadas.

Artículo 227

Zona casco antiguo.

1. Descripción: corresponde a toda aquella parte del casco antiguo de la población señalada como tal en los planos correspondientes del PGOU. Se caracteriza por los trazados irregulares de sus calles y por las edificaciones entre medianeras adoptando usos y estilos tradicionales.

2. Zonas: se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas. Denominadas CA1 y CA2.

3. Condiciones mínimas de la parcela. Se establecen las siguientes condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela: 200 m²
- Anchura mínima de parcela: 7 m.

4. Condiciones de edificabilidad:

Altura máxima en metros:

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

Altura total en metros:

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



Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m, siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrán sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m, aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima: 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

Ocupación:

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

Edificabilidad: Según altura y ocupación.

Volumen: Según altura y ocupación.

Retranqueo fondo: 5 m.

Siempre podrán construirse sótanos completos, que no se computarán como altura ni como número de plantas.

En los casos en que un solar de frente a dos o más calles con distintas alturas, formando esquina o chaflán podrá prolongarse la mayor de las alturas por las fachadas de las calles adyacentes de menor altura hasta una longitud equivalente al doble del ancho de esta última calle, contada desde el vértice de la arista o chaflán, hasta un máximo de veinte metros, siempre que se sitúe a distancia no inferior a tres metros de los ejes de medianera respecto a la finca o fincas colindantes. La pared lateral resultante distanciada tres o más metros de la finca o fincas colindantes deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos y sus cerramientos, colores, materiales y composición, con la fachada principal de la calle de menor altura.

5. Condiciones de estética.

Huecos y composición de fachadas en nueva edificación.

Composición de fachadas.

1. La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta ni en sección, ni en cuerpos volados cerrados de fábrica.
2. La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.
3. Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será el de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de planta baja y planta porche.
4. Los huecos situados sobre un mismo eje no podrán, a partir de la planta 1ª, ir en aumento de tamaño hacia la planta superior. Esta regla no será de aplicación en los huecos de la planta baja que podrán ser de menor tamaño que los de la Planta 1ª.
5. No obstante, la regla anterior sobre los huecos podrá aplicarse a balcones o galerías acristaladas en cualquier posición a partir de la 1ª planta.



6. Los huecos podrán resolverse asimismo mediante ventana, balconera, cierre, etc.
7. Cuando en planta baja se diera acceso a un garaje el ancho máximo será de tres metros (3 m.) manteniendo siempre los ejes verticales de apoyo, marcados por la composición de huecos de la fachada del edificio y manteniendo una separación mínima entre ellos, o entre huecos y el eje de la medianera de cincuenta centímetros (50 cm.).
8. En caso de comercios, los escaparates tendrán una anchura máxima de dos metros (2 m).
9. Se pondrá especial atención en mantener en toda la fachada, la continuidad formal del plano de cerramiento que podrá romperse exclusivamente mediante cornisas.

Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada. Si hay adornos deberán ser igual a los tradicionales.

Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas. Persiana tradicional.

Galerías acristaladas: podrán constituirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizadas.

Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta, y resuelto en su totalidad con carpintería de madera y de diseño similar a las tradicionales.

Extractores y aparatos de aire acondicionado: se colocarán de modo que no sobresalgan del plano de fachada. No pudiendo colocarse a una altura inferior a 3 m ni resultar directamente visibles desde la vía pública.

6. Cubiertas.

- Se resolverán siguiendo el estilo tradicional del casco antiguo.

7. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales.

1. Se prohíbe la manipulación de los parámetros de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestos debiendo atenerse al mismo que el resto de la fachada.
2. De la misma forma deberán mantenerse los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.
3. Los escaparates y puertas de acceso podrán resolverse con carpintería de madera o sin carpintería, quedando expresamente prohibido el uso de carpintería de acero inoxidable o aluminio.
4. Se mantendrá en todos los casos el plano continuo de la fachada que no debe quedar interrumpido por marquetería, ni por elemento sólido alguno (rótulos, etc.). Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada.
5. La separación entre huecos y la separación de éstos al límite de la parcela o esquina en su caso, no será nunca inferior a cincuenta centímetros (50 cm).
6. El ancho de los huecos será inferior o igual a dos metros (2 m).
7. Los rótulos deben quedar completamente embebidos en los huecos de escaparate o de acceso, con un voladizo máximo de seis centímetros (6 cm).
8. Los elementos de iluminación del rótulo en caso de ser independientes del mismo no sobresaldrán asimismo del plano de fachada más de seis centímetros (6 cm.).
9. La altura máxima del rótulo será de cuarenta centímetros (40 cm).
10. La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil, y el foco luminoso no podrá quedar visto en ningún caso, debiendo estar protegido por una pantalla opaca o traslúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

8. Se permitirán rótulos de los tipos siguientes:

- a). Letras sueltas de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plano de fachada (en este último caso se exceptúa la condición de



- mantener el rótulo en los huecos de fachada).
- b). Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate.
 - c). Letras grabadas sobre el bastidor de vidrio o chapa.
 - d). Letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate.
 - e). Letras luminosas de tubo de gas, de diámetro de sección inferior a un centímetro.

9. No se autorizan las marquesinas.

Se autoriza la existencia de toldos de lona de armazón móvil, según lo dispuesto en las normas generales.

10. Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

11. Ordenanzas de higiene en reformas y ampliaciones.

Estas obras con objeto de mantener la tipología, no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas generales de higiene en lo concerniente a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, tendedores, tamaño de piezas, etc., siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio, sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto sobre Cédulas de Habitabilidad de la C.A. Los semisótanos se regularán por el artículo 75.

Artículo 228

Régimen de usos permitidos. Zona: casco antiguo CA1 y CA2.

Usos pormenorizados: grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro.

- Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / todos / todas
- Comunitario: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Hotelero: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Industria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3
- Administrativo: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
- Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docente: 1, 2, 3 / todos / 3, 4
- Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 4
- Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3



- Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
- Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
- Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 2, 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / todos

Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dichos establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 229

Zonas intensivas A y B.

1. Descripción: Comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.
2. Zonas: Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.

Condiciones mínimas de la parcela:

- Superficie mínima de parcela: 200 m²
- Anchura mínima de parcela: 10 m.

3. Condiciones de edificabilidad. Se establecen los siguientes parámetros:

Altura máxima en número de plantas:

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

Altura máxima en metros:

- Zona intensiva A: 13,30 m.
- Zona intensiva B: 9,60 m.

Altura total en metros:

- Zona intensiva A: 14,80 m.



- Zona intensiva B: 11,10 m.

Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m, siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrá sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m, aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima: 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

En cualquier caso, podrán construirse sótanos completos, que no se computarán como edificabilidad, cuando estos se destinen a aparcamientos para vehículos tipos turismo.

También se admitirán en esta planta y como uso complementario del anterior las instalaciones al servicio de la edificación y los trasteros. Estos usos tampoco computarán como edificabilidad.

Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.

4. Condiciones de estética.

- a). La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cuerpos volados de fábrica.
- b). La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.
- c). Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.
- d). Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.
- e). Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.
- f). Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.
- g). Galerías acristaladas: podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.
- h). Cubiertas: se resolverán de acuerdo con la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.
- i). Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

Artículo 230

Régimen de usos permitidos. Zona: intensiva A y B.

Usos pormenorizados: grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro.

- Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / todos / todas
- Comunitario: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4



- Hotelero: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Industria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Industria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3
- Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Talleres: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3
- Administrativo: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
- Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docente: 1, 2, 3 / todos / 3, 4
- Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 4
- Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
- Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
- Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
- Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 1, 2, 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / todos

Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dichos establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 231

Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.

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

2. Condiciones mínimas de parcela:

Superficie mínima de parcela:

- Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m2
- Zonas Extensivas F, K: 600 m2
- Zonas Extensivas I, J: 800 m2
- Zona Extensiva G: 1.000 m2
- Zona Extensiva H: 2.000 m2

Fachada mínima de parcela:

- Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.
- Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.
- Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas:

- Zonas Extensivas A, F: 4
- Zonas Extensivas B, C, K: 3
- Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 2

Altura máxima en metros:

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

Altura total en metros:

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

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

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

Sólo cuando esta ocupación se destine como uso principal a aparcamientos para vehículos tipos turismo y, como complementario, a trasteros e instalaciones propias de la edificación no computará como



edificabilidad y a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público.

Zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

En todo caso la ocupación en planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.

Ocupación sobre parcela de la planta baja:

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

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

Ocupación sobre parcela de las otras plantas:

- Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %
- Zonas Extensivas C, K: 30 %
- Zona Extensiva D: 50 %
- Zonas Extensivas G, H, I, J: 50 % sobre la planta baja proyectada.

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.

Volumen máximo por edificio:

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

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. No obstante, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.



4. Retranqueos a vial y áreas públicas:

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

5. Retranqueos a linderos y fondo:

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

6. Ajardinamiento mínimo.

- Zonas Extensivas F, G, H, K: 40%
- Zonas Extensivas I, J: 50%

7. Condiciones de estética.

- a) Cubiertas: Se resolverán con materiales y tipología tradicionales.
- b) Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

8. Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.

Artículo 232

Régimen de usos permitidos. Zona: extensiva A, B, C, D, E y F.

Usos pormenorizados: grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro.

- Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3
- Plurifamiliar: 3 / todos / todos
- Comunitario: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Hotelero: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4
- Industria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Industria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
- Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Talleres: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
- Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
- Administrativo: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4



- Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
- Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
- Docente: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
- Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 1, 2, 3, 4
- Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
- Espacios libres: 1, 2, 3 / todos / --

El tamaño 5 está sólo admitido en edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos, en las zonas siguientes: B (excepto en la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.06.2014) y K.

Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dicho establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 234

Zonas hoteleras A, B y C.

1. Descripción: Se trata de zonas hoteleras situadas en zonas turísticas o en urbanizaciones de baja densidad. Las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones hoteleras con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificados. Tipo de ordenación: aislada.

2. Condiciones de parcela:

Parcela mínima:

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

Fachada mínima 50 m.

3. Condiciones de edificación:

Zona Hotelera A:

- Altura máxima en nº de plantas: 5
- Altura máxima en metros: 16,40 m.
- Altura total en metros: 17,90 m.



- Ocupación en planta sótano: 70%
- Ocupación en planta baja: 40 %
- Ocupación en resto plantas: 30 %
- Edificabilidad: 3 m3/m2
- Separación a viales y medianeras: 3 m.
- Separación entre edificios: 6 m.

Zona Hotelera B:

- Altura máxima en nº de plantas: 5
- Altura máxima en metros: 16,40 m.
- Altura total en metros: 17,90 m.
- Ocupación en planta sótano: 60%
- Ocupación en planta baja: 30 %
- Ocupación en resto plantas: 25 %
- Edificabilidad: 2,5 m3/m2
- Separación a viales y medianeras: 5 m.
- Separación entre edificios: 10 m.

Zona Hotelera C:

- Altura máxima en nº de plantas: 3
- Altura máxima en metros: 9,60 m.
- Altura total en metros: 11,10 m.
- Ocupación en planta sótano: 60%
- Ocupación en planta baja: 30 %
- Ocupación en resto plantas: 25 %
- Edificabilidad: 2 m3/m2

El incremento de la ocupación sobre la parcela de la planta sótano, respecto de la de planta baja, solo se podrá destinar a aparcamiento e instalaciones propias de la edificación. En ningún caso estos usos computarán como edificabilidad y, a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público

La ocupación en planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.

Los solares colindantes con las zonas hoteleras, siempre que no estén destinados a equipamientos, podrán destinarse a uso deportivo o zona verde privada anexa al hotel, para lo cual será condición previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y la unidad de explotación indivisible, no afectada a otros usos que los previstos en el proyecto autorizado. La edificabilidad en dicha parcela destinada a zona verde privada o deportiva será de 0,30 m3/m2, destinada exclusivamente a este uso.

Los solares situados a una distancia que no supere los 200 m de recorrido peatonal desde el acceso al establecimiento hotelero podrán destinarse a zona verde o espacio deportivo o recreativo de uso común de los clientes, si cumplen además de las condiciones del apartado anterior las siguientes:

- a). Superficie mínima 2.000 m²
- b). La edificabilidad en estos solares se reducirá a 0,30 m³/m², que únicamente podrán destinarse a vestuarios, aseos, caseta de aperos, muebles de jardín y utensilios deportivos, porches de protección e instalaciones deportivas, que habrán de respetar las normas de espacio libre.

Se limita el número de plazas por parcela al parámetro de 1 plaza por cada 30 m², de parcela, de tal forma que es uno más de los parámetros limitadores del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

A los efectos del número de plaza/parcela, se entenderá como “parcela” la agrupación de la parcela propiamente hotelera y las calificadas de espacio libre privado que cumplan los requisitos de los apartados anteriores.

Se excluyen de esta limitación las parcelas que tuvieren autorizado un número mayor de plazas con anterioridad a la aprobación del Plan, y las que no tuvieren el uso recreativo.

Artículo 258

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 coma cincuenta metros (4,50 m) y su anchura mínima dos coma treinta metros (2,30 m).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo.

En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

1) El diseño del garaje se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

2) En batería.

- Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a setenta grados sexagesimales (60°).

3) En diagonal.

- Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra esté comprendido entre cincuenta (50°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

4) En cordón.

- Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30°).



En esta disposición, las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal, cincuenta centímetros (50 cm) entre sí, o respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia.

Se permitirán los elevacoches como solución única de acceso de vehículos, significándose que, en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Sus dimensiones deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta metros (2,80 m) por cinco coma sesenta metros (5,60 m).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachadas a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán contener estudio razonable basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4. Rampas.

La pendiente máxima será del 20 %. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generaciones estén constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m).

En el acceso de vehículos, los tres metros (3 m) contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.

5. Carriles 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 coma cincuenta metros (2,50 m) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m) para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m).

6. Carriles de maniobra.

Son aquellos espacios que además de permitir la circulación dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m) será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas.

1). Cuando den acceso a las plazas en batería:

- Anchura del carril (m): 4,4 4,2 4
- Anchura de la plaza (m): 2,3 2,4 2,5

Cuando den acceso a una o varias plazas de hasta 5 m de longitud:

- Anchura del carril (m): 5,5 5,25 5,0 4,75 4,5 4,25
- Anchura de la plaza (m): 2,3 2,4 2,5 2,6 2,7 2,8

El ancho de los carriles cuando den acceso a las plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos.

2). Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón. El carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2,5 m.

7. Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m) en los de doble sentido.

8. Compatibilidad entre espacios y elementos constructivos.

Las plazas, los carriles de circulación y los carriles de maniobra son espacios independientes unos de otros por lo que no se podrán superponer. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, como bajantes, muros, etc., en los carriles de circulación y maniobra. En las plazas sólo se permite que dichos elementos constructivos se ubiquen en las mermas descritas en el apartado 9 del presente artículo. En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza.

Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán preferentemente entre las plazas.

9. Altura libre.

La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte metros (2,20 m) que no se podrá reducir a menos de dos metros (2 m) en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas en que podrá reducirse a 1,75 m. de altura, con un ancho máximo de 60 cm.

En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de dos coma veinte metros (2,20 m) en todos sus puntos.

10. 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 coma cincuenta metros (4,50 m) deberán situarse 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 metros cuadrados (600 m²), estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia indicando “peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego”, y “obligatorio aparcarse en sentido de la más rápida salida”.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta centímetros (30 cm) a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas deberán señalizarse en el pavimento.

11. Accesos de vehículos.

La anchura mínima de los accesos será la necesaria para permitir el libre acceso al aparcamiento teniendo en cuenta el ancho de la calle de acceso, así como los radios de giro estandarizados para los vehículos que se permitan estacionar.

En todos los demás casos los accesos tendrán anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo en ningún caso tener anchura inferior a dos coma ochenta metros (2,80 m) ni superior a seis metros (6 m).

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta metros (40 m), deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta metros (2,80 m) de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco metros (5 m) para la circulación en doble sentido.

12. Accesos de peatones.

Independientemente del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), cuando la superficie sea igual o superior a los seiscientos metros cuadrados (600 m²) deberán disponer de accesos independientes para peatones, de forma que:

- a). En cada planta ningún punto del recinto o local deberá quedar situado en más de cincuenta metros (50 m) de un acceso de peatones, de ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m).
- b). Los accesos para peatones se efectuarán a través de locales o pasos destinados exclusivamente a tal finalidad.
- c). Las escaleras deberán tener un ancho no menor de un metro (1 m) y serán sectores de incendios a los que a cada planta se accederá a través de vestíbulos de independencia dotados de dos puertas estancas al humo con dispositivos de cierre automático y con apertura manual fácil y abriendo libremente en el sentido de salida o evacuación del local. Dichos vestíbulos deberán dotarse de sistemas o medios de ventilación.
- d). En los locales de aparcamiento sobre rasante, con un solo nivel cuya superficie sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) y cuyas fachadas dispongan de más del cincuenta por cien (50 %) de su superficie sin cerramiento se podrá considerar suficiente las rampas de vehículos a efectos de evacuación siempre que dispongan de una acera de cero coma ochenta metros (0,80 m) de ancho como mínimo.

13. Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con 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 aberturas que pueda tener el local, será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de éste cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinejos tendrán la misma consideración que fachada.

La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

Si en los garajes existieran ventanas a fachadas y encima existiesen aberturas de habitaciones ajenas a la actividad a menos de seis metros (6 m) medidos entre los puntos más próximos de huecos, las ventanas del garaje se protegerán con tejadillos continuos de una RF-60 como mínimo y que sobresalgan más de un metro (1 m) de fachada o bien otros medios que garanticen la ventilación e impidan la salida de la llama.

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 metros cúbicos (15 m³) por hora y por metro cuadrado de superficie del local.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y mayor exigencia.

Dichos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cerramiento 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 tuviere que 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 tal caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que el sistema de evacuación natural de humos y gases funcionen 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 un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m), ya sea del propio edificio como de un vecino.

14. Evacuación de gases.

- En cada local o planta de aparcamiento se deberán instalar los necesarios sumideros que garanticen la correcta evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación.

- El nivel de intensidad de iluminación media en cualquier punto del local para aparcamientos será superior a quince lux. (15 lux). En los accesos y carriles dicho nivel será superior a cincuenta lux (50 lux).

16. Usos anexos.

Se podrán instalar talleres cuando estén separados del resto del local mediante muros de RF-120 como mínimo, con una puerta de comunicación y una de salida de emergencia ambas de RF-60.

Solo se admitirá el aparcamiento de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP) y la instalación o empleo de máquinas que los utilicen cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a). Las aberturas de ventilación lleguen a nivel del pavimento y tengan una superficie superior a un quinceavo (1/15) de la superficie del local.
- b). El nivel del pavimento no esté más bajo que el nivel de la calle.



17. Insonorización.

- Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE).

18. Instalación eléctrica.

- Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias del mismo.

19. Protección contra incendios.

- Será de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Independientemente de dicho cumplimiento todos los elementos estructurales tendrán una RF-120 como mínimo.

20. Pavimentos.

- El pavimento será resistente, impermeable, antideslizante y continuo (en caso de existir juntas, estarán perfectamente selladas).

21. Estas normas no rigen para los aparcamientos totalmente robotizados que sean autorizados y que irán según su normativa específica, así como tampoco para las licencias de actividad anteriores a la aprobación inicial del PGOU que, en caso de imposibilidad material de su cumplimiento, se registrarán por la autorización otorgada.

22. En todo caso, en los aparcamientos en superficie les será de aplicación lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 260

Aparcamientos al aire libre y solares no edificados.

En todo solar no edificado provisionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa, se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones:

- a). Deberán cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el artículo 258 excepto en aquellas materias (ventilación, etc.), en que por las características de la actividad no son de aplicación.
- b). Las plazas de aparcamiento podrán protegerse, mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado y otros medios, que permitidos por la Normativa (Ordenanzas Municipales) vigente, cumplan el mismo fin.
- c). Los terrenos del solar destinados a aparcamientos, deberán dotarse de firme de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.
- d). El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los 15 lux con una uniformidad del orden de 0,3 y de un alumbramiento guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de 5 lux.
- e). En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su programación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- f). Los solares habrán de estar debidamente vallados de conformidad con lo previsto en la presente Normativa.
- g). El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos, no le exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que les corresponda por tal



condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.

Disposición transitoria.

Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.

Los edificios plurifamiliares inconclusos, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentran dentro del plazo de licencia o prórroga y que incumplan los parámetros del vigente planeamiento, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:

- a). Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad de los forjados y no encontrarse en situación de ruina.
- b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001.
- c). El proyecto que se presente se ajustará a la normativa vigente en el momento de su aprobación o ejecución, quedando una vez finalizadas las obras incorporadas al planeamiento como edificios inadecuados.
- d). Tendrá que solicitar nueva licencia para finalizar las obras de acuerdo con dicha normativa en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación y abonar las tasas correspondientes según la ordenanza vigente.
El plazo de la nueva licencia no podrá exceder de 2 años.
- e). Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, la edificación solo se podrá finalizar si el exceso de edificabilidad respecto del planeamiento vigente se reduce en un 50% y se solicita licencia durante los 2 años siguientes.
- f). En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.”

En Sant Antoni de Portmany, 25 de julio de 2022

El 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	Límits	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		
TURÍSTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)			(1)	(1)	(1)		(1)	
C. VACANCES	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.

