



## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MENORCA

#### **21434** *PLENO Texto refundido de las normas subsidiarias de Sant Lluís (Exp. 46PGM14801)*

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión ordinaria de 17 de noviembre de 2014, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

Aprobar el TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE SANT LLUÍS (46 PGM 14801)

Contra el acuerdo precedente, que pone fin a la vía administrativa, podeis interponer, en el plazo de dos meses a partir del posterior al día que se publique este edicto en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

Todo esto sin perjuicio que podáis utilizar cualquier otro recurso que consideréis procedente en derecho.

Todo lo anterior se ajusta a la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa, y a la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Finalmente, cabe indicar que la interposición de los recursos pertinentes no suspende la eficacia de la resolución impugnada ni interrumpe los plazos que de ello puedan derivar, excepto que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Se publica a continuación la normativa, de acuerdo con lo que establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local y resto de disposiciones concordantes.

Maó, 25 de noviembre de 2014

**El jefe de sección de urbanismo**  
Mateu Martínez Martínez

#### **Normativa**

#### **Índice**

##### Capítulo 1. Disposiciones generales

- Art. 1. Definición y marco legal
- Art. 2. Contenido
- Art. 3. Revisión
- Art. 4. Modificación
- Art. 5. Interpretación
- Art. 6. Obligatoriedad

##### Capítulo 2. Desarrollo del planeamiento

- Art. 7. Desarrollo del planeamiento
- Art. 8. Desarrollo del planeamiento en suelo urbano
- Art. 9. Desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable o apto para la urbanización
- Art. 10. Desarrollo del planeamiento en suelo no urbanizable
- Art. 11. Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales
- Art. 12. Definiciones de conceptos y parámetros urbanísticos en suelo urbano o urbanizable

##### Capítulo 3. Desarrollo de los planeamientos sucesivos



- Art. 13. Urbanizaciones desarrolladas por particulares
- Art. 14. Adecuación a las normas subsidiarias
- Art. 15. Precisión de límites
- Art. 16. Planes parciales
- Art. 17. Contenido de los planes parciales
- Art. 18. Documentación de los planes
- Art. 19. Normas especiales
- Art. 20. Ordenación de la zona costera
- Art. 21. Equipamientos

#### Capítulo 4. Régimen del suelo y división del territorio

- Art. 22. Régimen urbanístico
- Art. 23. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico
- Artículo 23 bis. Determinación de Zonas Turísticas
- Art. 24. Alcance de las determinaciones de las normas subsidiarias
- Art. 25. Sistemas
- Art. 26. Sistemas generales y sistemas locales
- Art. 27. Sistemas locales y proporcionalidad
- Art. 28. Cesiones gratuitas

#### Capítulo 5. Normas de protección

- Art. 29. Definiciones
- Art. 30. Red viaria urbana
- Art. 31. Red viaria no urbana
- Art. 32. Sistema aeroportuario
- Art. 33. Normas generales
- Art. 34. Normas generales de ambiente y de estética
- Art. 35. Prevención de incendios forestales
- Art. 36. Lucha contra la contaminación atmosférica
- Art. 37. Depuración de aguas residuales
- Art. 38. Prevención de otros efectos perjudiciales en el medio ambiente
- Art. 39. Destrucción y transformación de basuras
- Art. 40. Norma general de régimen aplicable
- Art. 41. Régimen y normas urbanísticas de los paisajes protegidos
- Art. 42. Régimen y normas urbanísticas de los suelos protegidos
- Art. 43. Normas de defensa y de actuación
- Art. 44. Regulación de las actividades extractivas
- Art. 45. Protección del patrimonio histórico-artístico
- Art. 46. Medidas generales de protección
- Art. 47. Monumentos prehistóricos y protohistóricos
- Art. 48. Normativa de protección

#### Capítulo 6. Regulación de usos

- Art. 49. Régimen de usos del suelo y de las edificaciones

#### Capítulo 7. Normas de gestión del planeamiento

- Art. 50. Ejecución del planeamiento
- Art. 51. Concesiones para equipamiento
- Art. 52. Actos sujetos a la licencia municipal
- Art. 53. Actos promovidos por otras administraciones públicas
- Art. 54. Caducidad
- Art. 55. Imposibilidad de concesión de licencias
- Art. 56. Contenido
- Art. 57. Requisitos generales de la documentación para la solicitud de licencia
- Art. 58. Requisitos de urbanización
- Art. 59. Proyectos de demolición





## Capítulo 8. Régimen urbanístico del suelo

Art. 60. Tipos de agrupaciones urbanas

Artículo 60 bis. Sectores urbanos, urbanizables y ARTs

Art. 61. Régimen urbanístico del suelo urbano

Art. 62. Programación temporal de licencias turísticas y residenciales

Art. 63. Régimen urbanístico de las áreas de suelo urbanizable de las zonas turísticas

Art. 63 bis. Zonas de riesgo en las zonas turísticas

Art. 64. Régimen del suelo rústico

## Capítulo 9. Régimen urbanístico del suelo urbano

(Area urbana de Sant Lluís)

AREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTOR I. NUCLEO URBANO

RESIDENCIAL NUCLEO ANTIGUO

Art. 65. Definición y ámbito

Art. 66. Tipos de ordenación

Art. 67. Condiciones de los solares

Art. 68. Condiciones de edificación

Art. 69. Condiciones de altura

Art. 70. Condiciones de ocupación, reculadas y profundidad edificable

Art. 71. Condiciones de voladizo en vía pública

Art. 72. Condiciones de uso

Art. 73. Condiciones de ambiente y de estética

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTOR I. NÚCLEO URBANO

RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA I

Art. 74. Definición y ámbito

Art. 75. Tipos de ordenación

Art. 76. Condiciones de los solares

Art. 77. Condiciones de la edificación

Art. 78. Condiciones de altura

Art. 79. Condiciones de ocupación, reculadas y profundidades edificable

Art. 80. Condiciones de voladizo en via pública

Art. 81. Condiciones de uso

Art. 82. Condiciones de ambiente y de estética

Art. 83. Aparcamientos

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTOR I. NÚCLEO URBANO

RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA 2

Art. 84. Definición y ámbito

Art. 85. Tipos de ordenación

Art. 86. Condiciones de los solares



- Art. 87. Condiciones de la edificación
- Art. 88. Condiciones de altura
- Art. 89. Condiciones de ocupación, reculadas y profundidad edificable
- Art. 90. Condiciones de voladizos en vía pública
- Art. 91. Condiciones de uso
- Art. 92. Condiciones de ambiente y de estética
- Art. 93. Aparcamientos

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTOR I. NÚCLEO URBANO

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA I

- Art. 94. Definición y ámbito
- Art. 95. Tipos de ordenación
- Art. 96. Condiciones de los solares
- Art. 97. Condiciones de edificación
- Art. 98. Condiciones de altura
- Art. 99. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 100. Condiciones de uso
- Art. 101. Condiciones de ambiente y de estética

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTOR 1. NÚCLEO URBANO

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA 2

- Art. 102. Definición y ámbito
- Art. 103. Tipos de ordenación
- Art. 104. Condiciones de los solares
- Art. 105. Condiciones de edificación
- Art. 106. Condiciones de altura
- Art. 107. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 108. Condiciones de uso
- Art. 109. Condiciones de ambiente y de estética

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

SECTOR V

INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS EN TODAS SUS CLASIFICACIONES

- Art. 110. Polígono industrial

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTORES I, II, III Y IV

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- Art. 111. Centros especiales
- Art. 112. Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos



- Art. 113. Tipos de ordenación
- Art. 114. Condiciones de solares
- Art. 115. Condiciones de edificación
- Art. 116. Condiciones de altura
- Art. 117. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 118. Condiciones de uso
- Art. 119. Condiciones de ambiente y estética

## ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

### SUELO URBANO

#### SECTORES I, II, III, Y IV

#### ESPACIOS PÚBLICOS

- Art. 120. Definición y ámbito
- Art. 121. Tipos de ordenación
- Art. 122. Condiciones de uso
- Art. 123. Condiciones de ambiente y de estética

#### Capítulo 10. Régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable

(zonas turísticas)

#### RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR

##### ZONAS TURÍSTICAS

- Art. 124. Definición y ámbito
- Art. 125. Tipos de ordenación
- Art. 126. Condiciones de los solares
- Art. 127. Condiciones de edificación
- Art. 128. Condiciones de altura
- Art. 129. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 130. Condiciones de uso
- Art. 131. Condiciones de ambiente y estética
- Art. 132. Zona Binibeca Vell (REU\*-1)

#### RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA

##### ZONAS TURÍSTICAS

- Art. 133. Definición y ámbito
- Art. 134. Tipos de ordenación
- Art. 135. Condiciones de los solares
- Art. 136. Condiciones de edificación
- Art. 137. Condiciones de altura
- Art. 138. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 139. Condiciones de uso
- Art. 140. Condiciones de ambiente y estética

#### HOTELERA I – II

##### ZONAS TURÍSTICAS

- Art. 141. Definición y ámbito
- Art. 142. Tipos de ordenación
- Art. 143. Condiciones de los solares
- Art. 144. Condiciones de edificación
- Art. 145. Condiciones de altura
- Art. 146. Índice de intensidad turística



- Art. 147. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 148. Condiciones de uso
- Art. 149. Normas para el sector de sa Sivina de Baix
- Art. 150. Condiciones de ambiente y estética

#### RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL

##### ZONAS TURÍSTICAS

- Art. 151. Definición y ámbito
- Art. 152. Zonificación
- Art. 153. Condiciones mínimas de parcela
- Art. 154. Tipología de las edificaciones
- Art. 155. Condiciones de los solares y servidumbres de la Ley de Costas
- Art. 156. Condiciones de altura
- Art. 157. Condiciones de ocupación y reculada
- Art. 158. Condiciones de edificación para nuevas viviendas y establecimientos hoteleros
- Art. 159. Áreas de edificación continua de los núcleos de Alcalfar y Biniancolla
- Art. 160. Condiciones de uso
- Art. 161. Condiciones de ambiente y estética

#### ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

##### ZONAS TURÍSTICAS

- Art. 162. Definición de las áreas de reconversión territorial (ART)
- Art. 163. Determinaciones y directrices generales para las ART
- Art. 164. ART de Biniancollet (sector 8)
- Art. 165. ART de Binibèquer Nou
- Art. 166. ART de Binibèquer Nou Barranc
- Art. 167. ART de Son Ganxo
- Art. 168. ART de Cap d'en Font
- Art. 169. ART de Binissafüller
- Art. 170. Sector Urbanizable de Cap d'en Font – Binissafüller

#### SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- Art. 171. Definición y ámbito (centros especiales)
- Art. 172. Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos
- Art. 173. Tipos de ordenación
- Art. 174. Condiciones de solares
- Art. 175. Condiciones de edificación
- Art. 176. Condiciones de altura
- Art. 177. Condiciones de ocupación y reculadas
- Art. 178. Condiciones de uso
- Art. 179. Condiciones de ambiente y estética

#### Capítulo 11. Régimen urbanístico del suelo rústico

- Art. 180. Clasificación
- Art. 181. Suelo rústico protegido
- Art. 182. Suelo rústico común
- Art. 183. Usos y actuaciones
- Art. 184. Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rústico
- Art. 185. Actividades relacionadas con los usos prohibidos
- Art. 186. Estudios de impacto ambiental
- Art. 187. Segregación de parcelas
- Art. 188. Caminos: su regulación
- Art. 189. Cerramiento de fincas
- Art. 190. Condiciones de la edificación
- Art. 191. Regulación de la edificación de viviendas unifamiliares en suelo rústico común



- Art. 192. Parámetros edificatorios para la construcción de viviendas en suelo rústico común
- Art. 193. Condiciones de posición e implantación
- Art. 194. Características tipológicas de las viviendas en suelo rústico y de las edificaciones en suelo rústico protegido
- Art. 195. Regulación de la construcción de piscinas
- Art. 196. Regulación de las edificaciones existentes en suelo rústico común
- Art. 197. Regulación de núcleos rurales
- Art. 198. Cambio de usos en edificaciones existentes
- Art. 199. Regulación de usos turísticos en suelo rústico
- Art. 200. Regulaciones de las viviendas existentes en suelo rústico protegido
- Art. 201. Construcción de casas de aperos

Capítulo 12.- Predios (S'Ullastrar – Torret – Pou Nou)

ÁREA URBANA DE SANT LLUÍS

SUELO URBANO

SECTORES II, III Y IV

Art. 202. Régimen urbanístico de predios

DISPOSICION ADICIONAL 1ª

DISPOSICION ADICIONAL 2ª. Suficiencia de agua

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª. Régimen de Disconformidad

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª. Viviendas Unifamiliares entre medianeras

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ANEXO I. Ficha de ordenación del sistema general de equipamiento comunitario docente en suelo rústico.

ANEXO II. Anexo relativo a los solares afectados por la Disposición transitoria 3ª

## **Capítulo 1º** **Disposiciones Generales**

### **Art. 1. Definición y marco legal**

Las normas que integran este capítulo forman parte de las Normas Subsidiarias Municipales de Sant Lluís.

Las Normas Subsidiarias se han redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril. Las referencias al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio. Las otras disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

Las Normas Subsidiarias se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

En lo no previsto en esta normativa se estará a lo que dispongan las leyes, normas o instrumentos urbanísticos de rango superior.

Las presentes N.N.S.S. se adecuan a:

- La Ley 6/97 de 18 de Julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.
- La Ley 6/99 de 3 de Abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.
- La Ley 9/99 de 6 de Octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia, relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares.
- Al Decreto 27/93 de 11 de Marzo sobre Regulación de Capacidades de Población en los instrumentos de Planeamiento Municipal general y sectorial.

### **Art. 2. Contenido**

Las Normas Subsidiarias estarán integradas por los siguientes documentos



1. Memoria Informativa y Justificativa
2. Planos de Ordenación
3. Normas Urbanísticas

### **Art. 3. Revisión**

Las Normas Subsidiarias tienen una vigencia indefinida una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva.

Procede la revisión de las Normas Subsidiarias en los supuestos siguientes:

- a) Al cumplirse 8 años de vigencia.
- b) Cuando se apruebe un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al Término Municipal de Sant Lluís.
- c) Cuando se produzcan desequilibrios en las hipótesis sobre crecimiento urbanístico del Municipio, previstas en la documentación de las Normas Subsidiarias.
- d) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios libres públicos más amplios.

### **Art. 4. Modificación**

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento de las Normas Subsidiarias. El alcance de la modificación deberá ser coherente con lo previsto en los números 3 y 4 del Artículo 154 del Reglamento referente a Planes Generales. Esta coherencia deberá justificarse expresamente.

El Proyecto de Modificación del Planeamiento deberá tener en cualquier caso el grado de precisión propio de las Normas Subsidiarias y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que implique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias.

Los Proyectos de Modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento.

### **Art. 5. Interpretación**

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias y, concretamente esta Normativa, se interpretará en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos que reflejen de forma más pormenorizada la ordenación.

Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Planeamiento en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento.

### **Art. 6. Obligatoriedad**

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las disposiciones o determinaciones de este Planeamiento, y especialmente de las presentes Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, y ya sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mencionadas disposiciones, según está previsto en los Artículos 57 y 78 de la Ley del Suelo.

## **Capítulo 2º**

### **Desarrollo del planeamiento**

### **Art. 7. Desarrollo del planeamiento**

Con el objeto de complementar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se elaborarán según lo previsto en la Ley del Suelo, en el Reglamento y en esta normativa, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el párrafo anterior, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán susceptibles de aplicación inmediata y directa.



Las Normas Subsidiarias podrán modificar determinaciones de Planes Parciales, suponiendo su adaptación automática.

Las recomendaciones a la preferencia de actuaciones y las propuestas de gestión establecen el orden para el desarrollo de sus determinaciones.

Para complementar la regulación urbanística se pueden aprobar asimismo Planes Especiales de Protección, Ordenanzas Especiales y Catálogos.

#### **Art. 8. Desarrollo del planeamiento en suelo urbano**

Sera necesaria la previa formación de planes especiales en las áreas en que expresamente se prevea.

Será obligatoria la formación de Estudios de Detalle cuando así se prevea en estas Normas.

No obstante, en las restantes áreas de suelo urbano, se podrán aprobar Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

Los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior en las Áreas de Biniancolla y Alcaufar de gestión municipal y en proceso de redacción, podrá tramitarse simultáneamente con las Normas Subsidiarias. Cumplimentaran las determinaciones en los sistemas técnicos (grafiadados en el grupo IV) con las precisiones y características del proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización de suelo urbano del ámbito de las zonas turísticas (Sectores 1,3,5,6,10,12) de inventario de obras realizadas y de complemento de obras a realizar de acuerdo con el grupo de planos de la serie SU-TUR, han de cumplir así mismo, por lo que respecta a la urbanización, las determinaciones establecidas por los Planes parciales del artículo 17 de esta normativa y abarcaran aquellos sistemas técnicos generales que se le atribuyan en cada caso.

En el ámbito del sector urbano se realizaran proyectos de obras ordinarios para el desarrollo de las determinaciones del propio planeamiento.

#### **Art. 9. Desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable o apto para la urbanización**

En suelo Urbanizable las Normas Subsidiarias se desarrollarán necesariamente mediante Planes Parciales. La aprobación definitiva de éstos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá corresponderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en las Normas Subsidiarias, incluyendo el de los sistemas generales que se le consideren atribuidos.

#### **Art. 10. Desarrollo del planeamiento en suelo no urbanizable**

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias que regulan el suelo No Urbanizable se aplican directa e inmediatamente.

No obstante, se podrán desarrollar las previsiones del Planeamiento mediante Planes Especiales que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección de paisaje
- b) Protección de las vías de comunicación
- c) Protección de huertas, cultivos y espacios forestales
- d) Mejora del medio rural.
- e) Núcleos rurales.

#### **Art. 11. Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales**

Para desarrollar las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre sistemas generales se podrán redactar Planes Especiales.

Estos deberán tener como objetivo una regulación pormenorizada que comprenderá la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de las Ley del Suelo y en los artículos 76 y 77 del Reglamento.

Para el caso del Sistema general comunitario docente en suelo rústico previsto en estas normas se seguirán las determinaciones establecidas en la ficha de ordenación anexa a esta normativa.

#### **Art. 12. Definiciones de conceptos y parámetros urbanísticos en suelo urbano o urbanizable**

Alineaciones

- a) La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual deberán levantarse las construcciones según los casos.



- b) Las alineaciones de vías, plazas y demás áreas públicas fija el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria o demás áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.
- c) La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

Toda construcción que con arreglo a lo que se especifica en estas ordenanzas se autorice a realizar junto a la alineación no podrá sobresalir de la misma, ni del plano vertical que por ella viene definido.

#### Retranqueos de edificaciones

- a) En los tipos de Ordenación en que sea obligatoria la separación de los linderos de la parcela o solar el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, cornisas, jardineras, cubiertas y demás elementos ornamentales de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, igual o inferior a un metro, y que no sean practicables.
- b) En los casos de edificación entre medianeras, cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada con exclusión de los voladizos que sobre la zona de retranqueo pueda autorizar el Plan correspondiente.

#### Superficie total edificada o edificable

- a) La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, excepto sótano, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, ó, si se trata de previsión, la superficie edificable.
- b) Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por el forjado o solera interior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta. No se considerará superficie edificada el espacio destinado a depósitos de líquidos ó gases ó instalaciones de tratamiento de aguas residuales al servicio normal de la edificación y de los usos permitidos. La superficie total de los elementos enunciados anteriormente que exceda del 10% de la superficie del solar se computará íntegramente como superficie edificada o edificable.
- c) Los balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que están cubiertas por otros elementos, formarán parte de la superficie edificable o edificada de acuerdo con los siguientes criterios:
  - Íntegramente si no están abiertos al menos en un tercio de su perímetro.
  - En un 50% en el resto de los casos.

La superficie de los elementos enunciados anteriormente que exceda del 10% de la superficie del solar se computará íntegramente como superficie edificada o edificable.

- d) A los efectos de lo dispuesto en este artículo se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior.

#### Superficie de ocupación

- a) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las plantas, incluso enterradas, determina la superficie del solar ocupado u ocupable por cada una de ellas o por todas ellas.
- b) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.
- c) En las zonas de equipamientos las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación.

#### Coefficiente de edificabilidad

En los Planes Parciales de aprobación inicial posterior a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias se expresará la edificabilidad neta de sus parcelas o solares así como el global de los correspondientes polígonos, zonas, sectores y total superficie ordenada.

- 1) El coeficiente de edificabilidad será la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio dividido por la superficie total del solar.
- 2) El coeficiente de edificabilidad podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector o total superficie afectada por el planeamiento, en cuyo caso, se tendrá en cuenta el coeficiente de la respectiva suma de superficies edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada. Se le conocerá por edificabilidad global.
- 3) El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cuadrados edificados por metro cuadrado (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de solar.

#### Altura edificable





- a) La medición de altura dependerá del tipo de ordenación, según sea el régimen de edificación continua o aislada.
- b) Necesariamente para todas las zonas y tipos de ordenación se fijará necesariamente el número máximo de plantas, incluidas en la superficie edificada. Se excluyen sótanos y edificaciones permitidas por encima de la altura reguladora incluso mansardas.

Las mansardas nunca podrán habilitarse como viviendas independientes.

Edificación continua.

Altura total: Se entenderá por altura total la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar, hasta la mayor cota de coronación de cubiertas. En caso de que la fachada del solar sea superior a la mínima en más de un 50% se dividirá la fachada, a efectos de esta definición, en módulos iguales a la fachada mínima del solar.

Altura reguladora: Se entenderá por altura reguladora de una fachada la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la cara inferior del último forjado.

Edificación aislada.

Altura reguladora: Se entiende por altura reguladora de un edificio la distancia vertical medida, desde el nivel del suelo de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta. Se medirá en metros y en número de plantas.

Altura total: Se entiende por altura total, la distancia vertical medida desde la planta baja y el remate superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura reguladora y la total tiene por objeto alojar los faldones de cubierta (con pendiente máxima del 25%) y demás construcciones volumétricas que las Normas permiten situar por encima de la altura reguladora.

En ordenanzas se definirá el nivel del suelo de planta baja en relación al terreno.

Muros de cierre

Los muros de cierre de parcelas y las medianeras se regirán por las siguientes alturas:

Casco urbano: altura máxima 2'31 metros (correspondiente a la altura tradicional de "7 cantons").

Caseríos: Se regirá por el mismo criterio definido para el Suelo Rústico.

Area de la costa: altura máxima de muro opaco de pared seca de 1 metro desde la rasante de la acera, y altura máxima total 1'80 metros (se admite tela metálica color verde recubierta de vegetación y valla vegetal natural).

Manzanas

- 1) El perímetro edificable de una manzana comprende una o varias parcelas y está definido por las alineaciones de las vías y áreas públicas que lo circundan.
- 2) Todas las edificaciones constitutivas de una manzana deberán dar frente a vía pública. Las líneas delimitadoras del fondo de las edificaciones constituyen las alineaciones interiores de una manzana dejando a partir de ellas un espacio no edificable denominado patio de manzana.
- 3) Se entiende por profundidad edificable de una manzana la distancia entre la alineación de vía pública exterior y la alineación interior del patio de manzana.

Se establece para cada manzana una profundidad edificable que delimita la alineación interior de las construcciones frente al patio de manzana. En el patio de manzana cuando menos deberá inscribirse un círculo de 10 m de diámetro. Solo en el caso que aplicando una profundidad edificable inferior a 16 m, no pudiera cumplimentarse la mínima dimensión del patio de manzana, se considerará la manzana completamente edificable.

Coefficiente de aprovechamiento

El cociente de la superficie total edificable para un polígono o totalidad de la superficie ordenada, por el área respectiva, se entenderá que representa el coeficiente de aprovechamiento global de dicho polígono o superficie ordenada. Se expresa en metros cuadrados por metros cuadrados (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).



**Capítulo 3º**  
**Desarrollo de los planeamientos sucesivos**

**Art. 13. Urbanizaciones desarrolladas por particulares**

1.- La aprobación definitiva de los planes parciales de iniciativa particular, se hará con la condición de la cesión gratuita y obligatoria al Municipio, como bienes de uso público, de todos los terrenos destinados a calles, plazas, parques y jardines, y demás elementos comunes de la urbanización.

2.- Las parcelaciones y urbanizaciones particulares que no hubiesen sido aprobadas o legalizadas, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 40, 41 y 42 de la Ley del Suelo, se considerarán clandestinas. En consecuencia la calificación de los terrenos y sus posibilidades de edificación se regirán por lo dispuesto en las presentes Normas.

3.- Los edificios erigidos en dichas parcelaciones y urbanizaciones con anterioridad a la aprobación de las N.N.S.S., que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación y quedarán sujetos a las limitaciones y prohibiciones señaladas en el Art. 60 de la Ley del Suelo.

**Art. 14. Adecuación a las normas subsidiarias**

1.- Los Planes Parciales de Ordenación no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Por tanto no se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas ni sectores, aunque se respete el aprovechamiento medio y se mantengan en el ámbito del Plan índices de ocupación y edificabilidad iguales al promedio de las zonas y en su caso sectores que comprenda.

2.- Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, especialmente las que regulan el volumen y el uso del suelo, si bien podrán precisarlas.

3.- En particular, los Planes Especiales de Reforma Interior no podrán modificar la estructura general de las Normas Subsidiarias.

4.- Los Estudios de Detalle deben respetar las determinaciones de las Normas Subsidiarias y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir la superficie global de los viales, de las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones podrán originar aumentos de volumen. La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni incremento de densidad de población, ni alteración del uso global fijado por las Normas Subsidiarias.

**Art. 15. Precisión de límites**

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse con los correspondientes Planes Parciales o Especiales de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los ajustes que se produzcan deberán responder a:

- 1) Alineaciones o líneas de edificación vigentes.
- 2) Características topográficas del terreno.
- 3) Límites de la propiedad rústica o urbana.
- 4) Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- 5) Paredes de "tanques".

b) No se producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector o sistema ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los Planes de Ordenación a escala 1:2.000 y en su caso 1:5.000 de estas Normas Subsidiarias.

Cuando uno de los límites hubiera sido precisado por un Plan Parcial, o respondiera a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecidos y mantenidos por estas Normas Subsidiarias, aquel límite se ajustará a lo preestablecido o definido por el Plan Parcial

**Art. 16. Planes parciales**

1.- Los Planes Parciales de ordenación deben contener las determinaciones previstas en los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Además, deberán incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas.



2.- El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a 4 años para la realización de la Urbanización. De establecerse varios polígonos, deberá fijarse el orden de prioridad entre los mismos.

3.- Asimismo, deberán prever la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas a través del procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

4.- Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa particular, habrán de prever además las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento respectivamente.

5.- Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

#### **Art. 17. Contenido de los planes parciales**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, deberán observarse las siguientes prescripciones:

1) El ámbito del Plan Parcial se extenderá a un sector completo de los determinados en las presentes Normas Subsidiarias.

Aparecerá funcionalmente conectado con las áreas colindantes previstas para el suelo urbano para formar una adecuada trabazón con la estructura urbana. Se procurará comprenda manzanas completas y los límites del Plan coincidan con las vías o espacios públicos periféricos.

2) Las zonas de utilización se establecerán de acuerdo con las denominaciones y tipos previstos en las presentes Normas, según la densidad de población que haya de habitarlas. El perímetro de cada zona se delimitará exactamente, y el destino de los terrenos se reglamentará con sujeción a lo previsto para el suelo urbano, mediante la regulación completa de las condiciones de volumen, uso, sanitarias y estéticas, de forma que la licencia de edificación pueda otorgarse de manera automática sin necesidad de dispensa de clase alguna.

3) Las características de las vías públicas se señalarán de acuerdo con lo establecido en las normas sobre comunicaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

4) Las superficies para espacios libres se fijarán con el detalle preciso para conocer los terrenos y edificios que resulte necesario ocupar para los fines de expropiación o parcelación.

5) Los emplazamientos reservados en cada zona para edificios públicos y servicios, satisfecerán los módulos urbanísticos fijados en estas Normas. Se indicarán las superficies expropiables a tal fin.

6) Los servicios mínimos con que deberá contar el sector, aparte de los accesos rodados y peatonales o aceras y aparcamientos, serán los siguientes:

- a) Redes de suministro de agua y electricidad.
- b) Tratamiento y evacuación de aguas residuales.
- c) Eliminación de basuras.
- d) Alumbrado público en todas las calles y peatonales.

7) Las dotaciones y previsiones de estos servicios se ajustarán a lo determinado en las presentes Normas Subsidiarias y en la reglamentación específica de los organismos competentes.

En todo caso se dará cumplimiento a las determinaciones de los planos de los grupos I y IV así como a las siguientes prescripciones:

#### **Abastecimiento de agua**

- a) Todo tipo de planeamiento se adaptará a los esquemas generales de distribución de agua.
- b) No se admitirán dotaciones inferiores a 200 l/hab/día.
- c) En cualquier clase de planeamiento se justificará documentalmente la existencia de los caudales necesarios, extraíbles de las áreas autorizadas en el presente planeamiento para satisfacer las dotaciones asignadas por zonas y usos.
- d) Deberán preverse bocas de riego e incendios con una presión mínima de 5 at. y a una distancia máxima de 50 m.

#### **Saneamiento y depuración**

- a) Será obligatorio para todo nuevo planeamiento el Proyecto de la red de Saneamiento de acuerdo con los planos del grupo I.
- b) Los caudales de cálculo se basarán en las dotaciones de consumo.
- c) Todos los saneamientos que se proyecten en el futuro deberán adecuarse al sistema general previsto en los planos de la serie I, ejecutando aquellas partes que se le atribuyan.



En casos justificados, en que no pueda conectar con la red general por causas atribuibles a otros sectores, se permitirá, con carácter provisional, la depuración local de las aguas a fosa séptica y cámara estanca. En cualquier caso deberán adecuarse a las determinaciones de los planos del Grupo I, previendo aquellas partes del sistema general que se le atribuyan.

Las fosas sépticas se adaptarán a lo establecido por el capítulo 3 de la Resolución de 23 de Abril de 1969 (Normas Provisionales sobre instalación de depuradoras y vertidos de aguas residuales al mar) y a la MTE-ISD/1974 (Orden de 9 de Enero de 1974)

Asimismo el Plan Parcial deberá atender en su caso los siguientes extremos:

- La documentación especificada en el artículo 18º
- Las Normas especiales especificadas en el Artículo 19º tanto para la ordenación de las agrupaciones urbanas (Art. 19º) como para la ordenación de la zona costera.
- Las determinaciones y elementos que según las presentes Normas deben establecerse y fijarse en el Plan Parcial.
- También deberán fijarse en aquellos casos en los que se indica que se resolverán en el Planeamiento sucesivo a estas Normas y, esta condición, resulte aplicable al Plan Parcial.

#### **Art. 18. Documentación de los planes**

Con independencia de lo dispuesto en el Artículo 13º la documentación de los planes y proyectos se procurará adaptar a las normas que, con la finalidad de lograr una deseable uniformidad, se contiene en el presente capítulo.

##### Escalas

Dado que las escasas áreas que se desarrollan mediante Planes Parciales resultan encajadas en áreas de suelo urbano, todas ellas determinadas pormenorizadamente a escala 1:2.000, los planos de información y los de proyecto de los Planes Parciales se redactarán a escala 1:2.000, señalando cuidadosamente los enlaces y referencias con las áreas urbanas vecinas.

Las escalas mínimas a utilizar en los planos de los Proyectos de Urbanización serán las siguientes:

- Planos de planta: a la misma escala que la empleada en los planes parciales
- Perfiles longitudinales: a escala horizontal análoga a la de la planta y a escala vertical diez veces la horizontal.
- Perfiles transversales: 1:20, 1:50, ó 1:100.
- Perfiles seccionales: 1:10, 1:20, ó 1:50
- Detalles constructivos: 1:5, 1:10, ó 1:20 según los casos.

##### Formatos

Los planos adoptarán los formatos UNE, AO, A2 y A4. Su longitud podrá aumentarse hasta mil doscientos cincuenta milímetros, respetando su altura. Para dibujos de tamaño superior, deberán hacerse varias hojas con el correspondiente plano piloto.

La memoria, normas, ordenanzas y documentación escrita adoptará el formato UNE A4.

##### Cuadros y resúmenes

- 1) La memoria expresará la superficie exacta del terreno a ordenar, o irá acompañada de un resumen en el que, además de dicho dato, se indicarán los siguientes: superficie de espacios libres para parques y jardines y porcentaje que represente en relación con el total objeto de ordenación; edificabilidad global y densidad global. En otro supuesto se justificará en la Memoria de desviación introducida en relación con dichos topes.
- 2) Los planos de zonificación de los planes parciales irán acompañados de un cuadro resumen de determinaciones.
- 3) Las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas se resumirán asimismo en cuadros.
- 4) En los Planes Parciales se incluirá, para cada polígono, un resumen de características y un resumen de sistemas y equipamientos y servicios.
- 5) En los planos se adoptará la simbología expresada en las determinaciones para el suelo urbano de las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Art. 19. Normas especiales**

Ordenación de las agrupaciones urbanas





1.- Generalidades. Para la ordenación de las agrupaciones urbanas, que comprenden las áreas turísticas, se tendrá que atender en general las prescripciones siguientes, apartir de lo que se ha dispuesto en capítulos anteriores.

1.1. Se procurará que la superficie a ordenar para suelos urbanos esten de acuerdo con las previsiones de techos de población y con posibilidades para la dotación del equipamiento de infraestructura urbanística necesario, y todo esto a fin de no afectar innecesariamente extensos sectores, evitar tanto los costes excesivos de infraestructura como las áreas defectuosas atendibles o sin posibilidad de poder conseguir las dotaciones requeridas, y evitar además gastos desmesurados para las obras de conservación.

1.2. Se tendrá que tener en cuenta lo que establece el capítulo 5 de estas Normas sobre defensa de los elementos urbanísticos especiales.

1.3. Para la aplicación de zonas y limitación de alturas de las edificaciones sólo podran ser atendidas las posibilidades hasta el valor máximo que viene indicado para las áreas de desarrollo urbano y las áreas turísticas en el gráfico correspondiente de estas normas urbanísticas.

1.4. En toda parcelación, los solares proyectados tendrán que tener frente a via pública urbana.

Los accesos a los solares siempre se estableceran en las fachadas a via pública.

1.5. En el planeamiento sucesivo se fijará, para las distintas zonas de las áreas de desarrollo urbano y las áreas turísticas, el volumen máximo que se puede construir en un solo edificio, e igual que en aquellas agrupaciones afectadas por el paisaje protegido no se podrá sobrepasar los valores que se contienen en las presentes Normas. En particular, en el supuesto de las zonas hoteleras, el Plan parcial determinará el volumen máximo edificable en un sólo bloque de manera que, sin sobrepasar el límite establecido en las Normas subsidiarias, se adecue a las características paisagísticas de cada zona, introduciendo además la normativa suficiente para evitar que los bloques se orienten de tal forma que aparezcan como pantallas paralelas a la costa.

1.6. Se estableceran para cada agrupación urbana, sea área de población o área turística, los parques públicos a nivel de unidad urbana, con independencia de los parques y jardines públicos que correspondan a los distintos sectores.

2.- Areas de desarrollo urbano. Para la ordenación de los núcleos de población y sus extensiones deberán atenderse en particular las siguientes prescripciones aparte de las de carácter general antes citadas.

2.1. El destino o uso primordial de los terrenos será el de residencia permanente.

2.2. Se tenderá, en la ordenación de nuevos sectores de la población, a la adopción de los tipos de ordenación de carácter aislado, tanto si son zonas residenciales, de servicios o industriales.

2.3. La densidad global máxima será de 225 Hab/Ha.

3.- Áreas turísticas. Para la ordenación de las áreas turísticas, a parte de las de carácter general antes citadas, se tendrá que atender en particular las siguientes prescripciones:

3.1. El destino o el uso primordial de los terrenos será el turístico o de segunda residencia.

3.2. En las zonas residenciales extensivas, en las que se exprese claramente su destino a viviendas unifamiliares aisladas, no se podrá fusionar más de dos parcelas resultantes de los planos de parcelación aprobados, a los efectos de edificación y contabilización de elementos urbanísticos aplicables, ni tampoco se podrá realizar la creación de poblados, caseríos o conjuntos de bungalows.

3.3. En las zonas residenciales extensivas en las que no se indique expresamente su destino a viviendas unifamiliares, se podran agrupar las edificaciones en manzanas completas creando conjuntos turísticos con equipamiento propio, sin sobrepasar, en ningún caso, las limitaciones de edificabilidad, y realizando y sometiendo a la aprobación municipal un estudio de volumen previo. En este supuesto el número máximo de pequeñas unidades turísticas no excederá de 1,2 de las unidades de vivienda tipo familiar aislado asignadas al área.

Así mismo, en las áreas calificadas de residencial extensiva concentrada y en los mismos supuestos del párrafo anterior, se permitirá un número máximo de pequeñas unidades turísticas que no excederá del doble de las unidades de viviendas de tipo familiar aislada asignadas al área. Las plazas turísticas, a los efectos de infraestructura no excederá de 4 plazas por unidad turística.

3.4. La capacidad máxima de cualquier centro turístico ordenado será de 5.000 plazas, incluidas en esta cifra la totalidad de la población afectada.

3.5. La densidad máxima de población en áreas turísticas será de 100 hab/ha.

Las áreas turísticas incluidas en paisajes protegido tendrán una densidad máxima de 60 hab./ha.



3.6. Todos los índices y los coeficientes expresados en el planeamiento (densidad, edificabilidad, ocupación, aprovechamiento, etc.) actuarán simultáneamente, y no podrán ser sobrepasadas las limitaciones expresadas en cadauna de ellas.

#### **Art. 20. Ordenación de la zona costera**

En esta materia se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley de Costas (Ley 22/1988 de 28 de Julio) y demás disposiciones aplicables.

#### **Art. 21. Equipamientos**

Los Planes Parciales deberán realizar las previsiones de equipamientos y servicios previstos en las determinaciones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

### **Capítulo 4º Régimen del suelo y división del territorio**

#### **Art. 22. Régimen urbanístico**

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el Artículo 19 del Reglamento, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio
- c) Calificación urbanística del suelo, con su división en usos globales

#### **Art. 23. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico**

1.- El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo, y de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento y Ley del Suelo Rústico de Baleares, en Suelo Urbano, Suelo Apto para la Urbanización y Suelo Rústico.

2.- En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición indispensable en la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.

3.- El suelo rústico solo puede transformarse en urbanizable a través de una revisión global de las Normas Subsidiarias de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de estas Normas.

#### **Artículo 23 bis. Determinación de Zonas Turísticas**

Son consideradas Zonas Turísticas los suelos urbanos y urbanizables de costa que, delimitados en las determinaciones gráficas de esta norma, se relacionan a continuación:

Zona Turística de Sant Lluís Sur, integrada por los siguientes núcleos:

- Sa Sivina de Baix
- Punta Prima
- Biniancolla
- Binibèquer Vell
- Binissafüller
- Son Ganxo
- Cala Torret
- Torret de Baix
- Binibèquer Nou
- Binissafüller Platja
- Cap den Font

Zona Turística de s'Algar-Alcalfar. Integrada por los dos núcleos mencionados:

- S'Algar
- Alcalfar

#### **Art. 24. Alcance de las determinaciones de las normas subsidiarias**

1.- En el suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de

la delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Suelo de interés para jardines y parques urbanos y zonas deportivas.
- c) Suelos de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados y edificables.

Asimismo prevé las determinaciones señaladas en el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 en los planos de Ordenación.

2.- En el suelo urbanizable, las Normas Subsidiarias determinan los sectores de desarrollo en los Planes Parciales, y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales), y establece, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de densidad. En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotaciones y edificación privada, resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas Normas, si bien las Normas fijan de modo indicativo la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de las dotaciones comunitarias para cada sector.

3.- El Suelo Rústico está sujeto a las determinaciones establecidas por la Ley 6/97 del Suelo Rústico de las Illes Balears; En la Ley 1/91 de Espacios Naturales; En la Ley 6/99 y 9/99 de Directrices de Ordenación Territorial y en la Ley 4/89 de Espacios Protegidos.

#### **Art. 25. Sistemas**

1.- A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, las presentes Normas Subsidiarias y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales, asigna ciertos suelos para:

- Espacios libres públicos
- Equipamientos y servicios de ámbito general
- Sistemas técnicos, especialmente viario general, abastecimiento y saneamiento de agua.

2.- Estos suelos, ordenados en sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento de los asentamientos urbanos, así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

3.- La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, y en los supuestos previstos en la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 64 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 26. Sistemas generales y sistemas locales**

El planeamiento asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio a través de la contemplación de sistemas generales y sistemas locales. Estas Normas Subsidiarias fijan y grafían los Sistemas Generales en los planos I-3, I-5, I-6-A, I-6-B y I-6-C.

Respecto a los sistemas locales, su regulación está contenida en estas Normas, quedando postpuesta su concreción para el momento del desarrollo de cada sector a través del Plan Parcial o Especial, excepto en el supuesto del suelo urbano en el que las propias Normas Subsidiarias concretan los distintos sistemas locales. Las Normas concretan asimismo los sistemas generales que especialmente se asignan a determinado sector apto para urbanizar o a un ámbito concreto de suelo rústico.

#### **Art. 27. Sistemas locales y proporcionalidad**

1.- La superficie de los terrenos, ordenados por Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior, destinada a sistemas locales queda determinada, de conformidad con la Ley y con el Reglamento, por los estándares específicos que para cada zona (sector ó área) establecen estas Normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidades de usos y posición urbana.

2.- Dada la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los estándares para sistemas locales, o del carácter gratuito de su cesión, acordada o impuesta durante el trámite de las presentes Normas, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción en que hubieran alterado los referidos estándares.

#### **Art. 28. Cesiones gratuitas**

En suelo urbano y urbanizable las cesiones de áreas destinadas a sistemas locales se realizan de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Gestión.





**Capítulo 5º**  
**Normas de Protección**

**1. Protección de las vías de comunicación**

**Art. 29. Definiciones**

Red viaria

A efectos de los planeamientos sucesivos la red viaria está constituida por las vías destinadas al uso público, acondicionadas para la circulación de vehículos o peatones.

Comprende las vías urbanas o calles y las vías extra urbanas o carreteras y caminos.

Elementos de la red viaria son los que se definen a continuación:

Acera.- Zona longitudinal de la vía, elevada o no, destinada al tránsito de los peatones.

Andén.- Acera elevada

Apartadero.- Ensanchamiento de la calzada destinado a efectuar las paradas de vehículos para dejar o recoger viajeros o mercancías sin interceptar la circulación.

Arcén.- Zona longitudinal de la carretera comprendida entre el borde de la calzada y la arista correspondiente a la plataforma.

Arista exterior de la explanación.- Intersección del talud del desmonte o terraplén con el terreno natural. Cuando el terreno natural circundante esté al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación será el borde exterior de la cuneta.

Calle de servicio.- Carretera secundaria, con trazado sensible paralelo a la carretera principal y accesible a ésta solamente en algunos puntos, para servicio de los edificios o propiedades contiguas.

Calzada.- Zona de la carretera destinada a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.

Carril.- Zona longitudinal de la calzada con anchura suficiente para la circulación de una hilera de vehículos.

Explanación.- Zona de terreno ocupada realmente por la carretera. Sus límites son las aristas exteriores de la explanación.

Mediana.- Zona longitudinal de la vía que sirve de separación entre dos corrientes de tráfico de diferentes sentidos.

Plataforma.- Zona de la carretera destinada al uso de los vehículos formada por la calzada y los arcenes.

Red comarcal.- Conjunto de vías de tráfico importante de la comarca, que formando parte de la red vial de la Isla, permite la continuidad de las comunicaciones, los desplazamientos internos y el acceso a los diferentes sectores.

Ronda.- Vía pública que rodea total o parcialmente una población enlazando las carreteras que afluyen a ella.

Travesía.- Vía pública urbana a la que se asigna la función de establecer la continuidad de una carretera en el interior de la población.

Vía pública.- Vía de uso público, aunque sea de propiedad privada.

**Art. 30. Red viaria urbana**

Clasificación de definición

1.- Son vías urbanas o calles las que, estando situadas en el suelo urbano, no forman parte de una red extraurbana o arterial, ni tienen carácter de travesía.

2.- Las vías urbanas se clasifican en vías de tránsito rápido, de penetración, de circunvalación, de distribución y especiales.

3.- Las diferentes clases de vías urbanas se definen del modo siguiente:





- Vías de tránsito rápido.- Destinadas a comunicar dos o más puntos situados entre sí a una distancia igual o superior a cinco kilómetros. La velocidad mínima del proyecto será la de cincuenta kilómetros por hora y se considerará como radio mínimo de las curvas el de setenta y cinco metros.
- Vías de penetración.- Concebidas para dar acceso al tráfico hacia el interior de una determinada zona o sector urbanizado. La velocidad mínima del proyecto será de treinta kilómetros/hora y se considerará como radio mínimo de las curvas el de veinticinco metros, salvo en los casos de topografía muy accidentada, en los cuales se podrán reducir tales características con la debida justificación.
- Vías de circunvalación.- Vías perimetrales que sirven para encauzar el tráfico rodado con la mayor fluidez y comunican entre sí sectores urbanos inmediatos o situados a distancia inferior a cinco kilómetros.
- Vías de distribución.- Destinadas a servir de acceso inmediato a las distintas parcelas o solares que integran un sector urbano y a la intercomunicación dentro del mismo sector o unidad urbanística.
- Vías especiales.- Las no comprendidas entre las anteriormente definidas, tales como las paisajísticas, de estacionamiento o de finalidades análogas, pasajes peatonales y otras.

#### Anchos de vías

1.- La anchura mínima de los carriles de circulación será de tres metros y medio, en las vías de tránsito rápido; de tres metros y medio a tres metros según los casos, en las vías de penetración y de circunvalación; de tres metros o dos metros y medio, según los casos, en las vías de distribución.

2.- En las vías de tránsito rápido el ancho mínimo de la plataforma entre bordillos será de 15 metros, con doble calzada de siete metros cada una, separada por mediana de un metro.

En las vías de penetración y circunvalación, el ancho mínimo de la plataforma entre bordillos, será de 5 metros por regla general, pero se aumentará a 6 metros si la longitud del tramo es superior a los 300 metros; en los casos en que sirva a zonas de concentración de población simultánea de 300 habitantes, el ancho mínimo será de 7 metros, y en casos especiales en que resulte obligada la dirección única, y las condiciones topográficas del terreno sean muy adversas, se podrá autorizar un ancho de calzada de 4 metros en una longitud que no exceda de 300 metros.

3.- El ancho señalado en los párrafos anteriores no incluye la cuenta para la recogida de aguas pluviales. Para el caso de las vías en que quede prohibido el estacionamiento, sea prolongado o de emergencia, el arcén tendrá un ancho mínimo de 2 metros y medio que se añadirá al de la calzada.

4.- El ancho mínimo de la acera o andenes, incluido el bordillo si lo hubiere, será de un metro y medio, salvo en las vías de tránsito rápido, en que será de dos metros y medio.

#### Particularidades de las vías

1.- En todo Plan Parcial de ordenación se completarán los perfiles tipo de cada una de las distintas clases de vías que se proyectan, especificando: los carriles de circulación, según las distintas direcciones que se prevean, la zona de estacionamiento, el ancho total de las calzadas, las aceras y el ancho total de las vías. Este último deberá justificarse con arreglo a la previsión de intensidad de tráfico que se estime va a producirse para las previsiones de saturación del Planeamiento.

2.- En las vías proyectadas en fondo de saco, así como también en los ramales, que por razones de planeamiento o de programa de actuación queden momentáneamente cordados y sin salida, se dispondrá, en su extremo, de una plazoleta de giro con un radio mínimo de 6 metros. En los terrenos con fuerte pendiente o que presenten dificultades por sus condiciones topográficas, se autorizará la sustitución de dicha plazoleta por un ensanchamiento de la vía, que permita la maniobra de giro de un vehículo cuya longitud mínima sea de 5 metros.

#### Aparcamiento

1.- El Plan Parcial definirá las zonas de aparcamiento y estacionamiento de vehículos programadas, según las necesidades del sector o zona ordenada y teniendo en cuenta la previsión de afluencia de tráfico, en igual periodo que el señalado en el párrafo 1º del artículo anterior; en áreas exteriores públicas computarán siempre como superficie vial.

2.- En la dimensión y distribución de los aparcamientos se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Número de habitantes previsto en el sector urbano a ordenar y los porcentajes mínimos previstos para cada zona.
- Edificios de carácter público, polígono de servicios o industrial y emplazamiento de los mismos.
- Zonas y centros deportivos de especial interés como playas, puertos, puntos panorámicos y otros análogos.

3.- La superficie destinada a aparcamiento pública y definida en los planos de ordenación, conforme con lo señalado en los apartados



anteriores, no será en ningún caso inferior a 1m<sup>2</sup> por habitante, según la población calculada conforme a la densidad que señala dicho plan, y de acuerdo con los porcentajes establecidos para cada zona en las presentes Normas.

Deberán atenderse los siguientes extremos:

- a) Los aparcamientos en áreas exteriores públicas computarán siempre como superficie vial, en ningún momento se computarán como superficie destinada a aparcamiento, como las superficies viales dedicadas a la circulación de vehículos o sea la superficie de los carriles, tanto si se trata de vías principales como de servicios, ni tampoco los senderos peatonales, aceras medianeras, arcenes de estacionamiento, etc.
- b) No se podrán construir los aparcamientos sobre las zonas verdes de uso público o privado, aunque excepcionalmente se podrán preveer en los planes de aprovechamiento de su subsuelo siempre y cuando no vaya en detrimento del equipamiento colectivo y no suponga modificación de la extensión, configuración y aprovechamiento de la zona verde.
- c) Las superficies dedicadas a aparcamiento público en las tablas de estándares de las Normas Urbanísticas no comprenden los aparcamientos privados de las edificaciones características (zona residencial, hoteles, comercios y demás usos públicos industriales, etc.) estando destinados primordialmente a aparcamientos de individuos no residentes.

4.- Se atenderán las siguientes especificaciones sobre aparcamientos:

a) La dotación de una plaza de aparcamiento se ajustará a los siguientes mínimos:

- Plazas de aparcamiento al aire libre 15 m<sup>2</sup>/plaza
- Plazas de aparcamiento en obra edificio 20m<sup>2</sup>/plaza.

b) Las tasas de aparcamiento privado para las edificaciones será la siguiente:

- Residenciales
- Una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento o local de negocio.
- Hoteles

Una plaza de aparcamiento por cada 5 plazas y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o personal del establecimiento.

- Edificios públicos y comerciales

20m<sup>2</sup> de plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie total edificable y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o productores.

- Actividades e instalaciones complementarias

El 25% de la superficie de parcela dedicado a aparcamiento.

- Industrias

Una plaza por cada 5 productores y, en caso de tener la industria comercio de venta al público tanto a mayoristas o a detalle, se incrementará en la proporción de 20 m<sup>2</sup> por 40 m<sup>2</sup> de superficie total edificable.

Protección de las vías

El retranqueo mínimo de las edificaciones, contado desde el borde exterior de las aceras o alineación de calle, será de 5 metros, salvo los casos de Casco Antiguo y áreas de edificación en manzana cerrada. Este retranqueo mínimo será de quince metros en el caso de las vías de tránsito rápido.

Publicidad en viales

Se prohíbe la publicidad en viales y cruces que no sea adosada a la propiedad. Para su instalación se solicitará licencia municipal, debiendo estar redactada en cualquiera de los idiomas oficiales de las islas. Los caracteres de los rótulos y traducciones en idiomas extranjeros no excederán en ningún caso de 10cms de altura.

### **Art. 31. Red viaria no urbana**

Definición general

1.- Vías no urbanas o carreteras son aquellas no situadas en el suelo urbano o las que, aún estándolo, forman parte de una red arterial o tienen



el carácter de travesía.

2.- Con la denominación genética de carretera se designa, a efectos de las presentes Normas Subsidiarias, tanto las actuales carreteras a cargo del Estado o de sus organismos autónomos, de la Diputación, del Municipio o de los particulares en régimen de autorización administrativa, como los caminos vecinales o de servicio.

Definición de zonas

Se efectúan de la forma siguiente de acuerdo con las definiciones del Plan Provincial.

Zona vial.-

La realmente ocupada por la vía, o sea el terreno afectado por la explanación o, en su caso, el comprendido entre cercas o linderos, cuya titularidad como dominio privado no sea debidamente justificada.

Zona de reserva vial.-

La comprendida entre el límite de la zona vial y una línea paralela al eje de la calzada, a cada lado de la carretera y situada a una distancia fija de cada tipo de carretera, que se medirá horizontalmente y en sentido perpendicular a dicho eje.

Estas dos franjas de terreno marginales serán inedificables pero podrán utilizarse, previa autorización, para instalación de servicios.

Area de Protección Territorial (APT).-

La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de éstas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de travesías.

Clasificación de las carreteras y distancias mínimas del límite de cada zona al eje de calzada.

De acuerdo con la Ley 5/90 de 24 de mayo, de Carreteras de la C.A.I.B, se establece la siguiente clasificación:

Las carreteras de las Illes Balears se integran en las redes siguientes:

- Red Primaria, constituida por las carreteras por donde discurren tránsitos de interés general de la Comunidad, por la importancia cuantitativa o cualitativa que tienen, por comunicar las principales localidades o comarcas, los puertos o aeropuertos y por servir de base a los principales ejes económicos, comerciales y turísticos que forman en cada isla una red de conexión.
- Red Secundaria, incluye aquellas carreteras que, sin tener las características de la Red Primaria, sirven de comunicación intercomarcal en cada isla, o cumplen una función que supera el ámbito municipal y que distribuyen el tránsito por todo el ámbito insular.
- Red Local y Rural, constituida por aquellas carreteras, la función de las cuales se limita a dar solución al transporte viario preferentemente en el ámbito propio del término municipal.

Se define como zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de éstas de:

- a) Veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro (4) o más carriles.
- b) Dieciocho (18) metros a las carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria.
- c) Ocho (8) metros a las carreteras de dos (2) carriles de las redes local o rural.

En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor.

En todo caso se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se ocasionen por su utilización.

Urbanizaciones

1.- Los accesos de las urbanizaciones, lindantes o no con carretera, se trazarán en forma sensiblemente perpendicular a ésta. A estos efectos laterales a que se refiere el Art. 59 de la Ley del Suelo, se separarán de la carretera en la proximidad de los accesos por lo menos 50 metros, para que la desembocadura a la carretera cumpla la condición anterior.





2.- Las diferentes intersecciones distarán entre sí, por lo menos, quinientos metros. Y cumplimentándose, como mínimo, la distancia de doscientos cincuenta metros hasta los lindes de la propiedad contigua, si no está urbanizada.

3.- Todo proyecto de Urbanización deberá incluir un estudio del tráfico interior y del procedente y con destino a la carretera que habrá de servir de base para el dimensionado de la red viaria interior, así como el Proyecto de intersección redactado de acuerdo con las normas técnicas vigentes, debiendo asimismo incluir las determinaciones que afecten a vías exteriores a la urbanización y que como consecuencia de la misma se precisa su modificación.

#### Accesos

Los accesos a vías públicas de proyección de acuerdo con las normas técnicas vigentes cuidando especialmente la visibilidad, señalización, desagües y capacidad, y se les dotará de firme bituminoso, de hormigón o de cualquier otro tipo de material que elimine el polvo y el barro, en una longitud mínima de 50 metros si la de acceso fuera superior.

#### Señalización

1.- No se podrá abrir al tráfico una nueva vía pública si no ha sido dotada de la adecuada señalización, conforme a la reglamentación técnica vigente.

2.- Asimismo deberán ser objeto de señalización todas las vías públicas existentes que cuenten con firme asfáltico.

#### Publicidad junto a carreteras

Se prohíbe la publicidad en las carreteras en todo el Término Municipal, incluyendo los rótulos direccionales de índole particular. Si se estimase de interés público la instalación de algún rótulo direccional o de señalización, se solicitará del Ayuntamiento que será en todo caso el que provea dicha instalación si se considerase procedente.

#### Vallas

El vallado de las vías que atraviesen áreas rústicas se realizará con pared seca de piedra al estilo tradicional.

## 2. Sistema General de Comunicaciones y Servidumbres de Aeropuertos

### Art. 32. Sistema aeroportuario

El Régimen del Suelo será el derivado del Plan Director aprobado definitivamente y del Plan Especial.

#### Ámbito

Las siguientes ordenanzas afectan a los terrenos próximos al aeropuerto de Menorca.

#### Servidumbre del aeropuerto

1.- Las superficies y delimitaciones del espacio aéreo de servidumbre, así como los obstáculos fuera de la proximidad de los aeródromos vienen regulados por el Decreto del Ministerio del Aire 584/1972 de 24 de Febrero y los que en lo sucesivo se promulguen.

2.- Por encima de dichas superficies y espacios no se permitirá la creación de obstáculos aéreos y respecto a los existentes se estará a lo dispuesto en el referido Decreto, en cuanto a su eliminación o a su señalización para garantizar con seguridad y eficacia las operaciones de las aeronaves.

3.- La naturaleza y la extensión de las servidumbres aeronáuticas específicas del aeródromo serán las establecidas, confirmadas o modificadas mediante Decreto a propuesta del Ministerio del Aire.

4.- Se recomienda al Ministerio del Aire la ejecución de lo establecido en el Decreto, y no podrán autorizarse construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas señaladas, sin previa resolución favorable a dicho Ministerio.

#### Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas Aeronáuticas

1.- Análogamente a lo citado anteriormente, vienen reguladas por el citado Decreto 584/1972 de 24 de Febrero.

2.- La naturaleza y extensión de las servidumbres serán las establecidas por el Ministerio del Aire.





3.- No podrán autorizarse construcciones e instalaciones en los espacios y zonas señalados en el citado Decreto sin la previa aprobación del Ministerio del Aire.

Norma fundamental

En la zona de aproximación final a los aeropuertos, y en un rectángulo cuya anchura centrada respecto al eje de la pista sea de seiscientos metros y la longitud de mil, no sólo deberá evitarse a toda costa la erección de cualquier obstáculo, sino que habrá de conseguirse un despeje total de la misma, incluidas las vías de circulación.

Zona de seguridad

En las zonas de seguridad para pistas de Aeropuertos deberán cumplirse rigurosamente cuantas prescripciones sean señaladas por el Ministerio del Aire para sus instalaciones.

Se grafía en el plano I-2-A como Sistema General de Comunicaciones (Sistema Aeroportuario).

### **3. Conservación y defensa de la Naturaleza**

#### **Art. 33. Normas generales**

1.- La observancia de estas Normas en orden a la conservación de la Naturaleza, a la defensa de sus riquezas y bellezas, el complejo panorámico, la nitidez del medio ambiente y las perspectivas que conviene al mejor fin social, colectivo o para el fomento del turismo, e incluso a los beneficiosos efectos para la comunidad en los aspectos de salubridad, sanidad y convivencia comporta la limitación que define el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística, de que el uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar nuevas construcciones ni otras parcelaciones o urbanizaciones, movimientos de tierras, fijación de carteles de propaganda o publicitarios, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo de modo distinto al regulado en las Normas Subsidiarias.

2.- Los organismos competentes, para formular y aprobar los Planes de Ordenación, y el Ayuntamiento, al otorgar las licencias para los actos señalados en el artículo 165 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tendrán en cuenta lo dispuesto en las presentes Normas.

Análogamente, los demás Organismos facultados para conceder autorizaciones o licencias, en los casos que prevé la Legislación vigente, tendrán en cuenta igualmente las presentes Normas.

3.- El suelo rústico protegido está definido en la Ley 1/1991 de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Areas de Especial Protección y el anexo 1 de la Ley 6/99 de Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias.

#### **Art. 34. Normas generales de ambiente y estética**

1.- Generalidades

Se entenderán por Normas de ambiente y estética, a los efectos de las Normas Subsidiarias aquellas especificaciones, conjuntos, plantaciones, elementos propagandísticos así como cualquier hecho, modificación o manipulación que pueda aportar alteraciones al medio ambiental, tanto en su disposición, textura, localización, forma, estilos, materiales de acabado y colocación.

El ámbito de dichas Normas comprende todo el Término Municipal.

2.- Trayectos pintorescos

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus vallas o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderá que constituyen trayecto pintoresco todos los parajes sujetos a protección del paisaje, y el suelo rústico en cualquiera de sus calificaciones, salvo en los casos en que, por reconocida peligrosidad del lugar o por la índole de instalaciones, deban adoptarse medidas de protección suficientes.

3.- Instalaciones para servicios

En general los postes que sirvan de soporte a líneas de alta tensión o baja tensión, casetas transformadoras de energía eléctrica, u otros postes y estaciones de líneas telecomunicativas se emplazarán en lugares y en formas que no desentonen con el elemento natural que contribuya a caracterizar el panorama e incluso se proceda a arbitrar los medios oportunos que armonicen con el paisaje, tanto en la previsión de sus trazados, construcción, colocación y acabados.

4.- Publicidad



En las zonas urbanas podrán autorizarse la colocación de anuncios publicitarios o carteles de propaganda de acuerdo con la normativa de cada zona.

La publicidad en carreteras queda regulada de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/90 de 28 de Mayo de Carreteras de la C.A.I.B.

#### 5.- Protección de la vegetación

El respeto al paisaje exige un tratamiento especial de protección al arbolado, y a las masas de vegetación. Se deberá proceder a la eliminación periódica de maleza y destrozos.

Los cortes y talas deberán ser debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas adecuadas para la defensa del arbolado y vegetación que en su lugar constituyan el ambiente paisajístico, y se mantenga la flora propia de la zona.

Serán especialmente defendidas las especies arbóreas características y típicas del término como son el pino, encina, enebro, etc. Entre las silvestres, palmera, cipreses, y otras especies nobles de adorno y exóticas; los ejemplares aislados o agrupados de reconocido valor pintoresco y las plantas peculiares de la comarca.

#### 6.- Movimientos de tierra.

Los ejemplares rocosos serán preservados en lo posible y quedarán prohibidas las grandes excavaciones a cielo abierto y los grandes desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente las características topográficas del lugar. Los desmontes producidos por canteras o explotación de yacimientos estarán sujetos a la aplicación de los reglamentarios proyectos de labores, y se adoptarán las requeridas medidas de ocultación y las menores desfiguraciones a fin de no comprometer el paisaje circundante. En las zonas de paisaje protegido quedarán restringidas las canteras o yacimientos, que nunca serán a cielo abierto y, en todo caso, precisarán de informe favorables de la Comisión de Urbanismo.

En lugares de elementos paisajísticos singulares quedarán absolutamente prohibidas.

#### 7.- Escombreras y vertederos de basuras.

Se regulará de acuerdo con la Ley 11/97 de 24 de Abril de Envases y Residuos de Envases, la Ley 10/98 de 21 de Abril de Residuos, y con el Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Menorca.

#### 8.- Normas particulares.

Serán las constitutivas de cada zona en las áreas de desarrollo urbano y áreas turísticas, también lo serán en las áreas agrícola-ganaderas y forestales del paisaje. Se indican en cada caso las normas de ambiente y estética.

#### 9.- Normas especiales.

Son las específicas de los conjuntos singulares, constructivos especiales de carácter religioso, educativo o deportivo, aeropuerto, vías de comunicación, líneas de transporte de energía etc. Sus condiciones estéticas se determinarán en la normativa particular de cada uno de los apartados anteriores y en los que se señalen si procediera, en la confección de un Plan Especial, para lograr unas requeridas protecciones del paisaje, ambiente o en sus específicas determinaciones de la Ley del Suelo.

### **Art. 35. Prevención de incendios forestales**

1.- Para la protección de los montes contra incendios se aplicarán las medidas preventivas establecidas por la Ley 81/1968 de 5 de Diciembre, Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 y su Reglamento aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de Febrero.

2.- Entre las medidas de prevención figuran los trabajos de apertura y conservación de cortafuegos, limpieza de arbolado, y eliminación de material o pasto, así como las de construcción de vías de acceso, depósitos y puntos de tomas de agua y cualquiera otros que tengan por objeto la evitación de los incendios forestales.

3.- A los efectos de la delimitación prevista por el artículo 25 de la Ley 6/99 de Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias, se han grafiado en los planos I-2 las áreas de prevención de riesgos (APR).

No obstante, de acuerdo con el artículo 21.4 será la administración competente quien establezca el ámbito definitivo.

### **Art. 36. Lucha contra la contaminación atmosférica**

1.- Las actividades productoras de humos, polvos en suspensión, niebla, vapores o gases que alteren las condiciones normales de la

atmósfera, deberán contar con las instalaciones adecuadas y eficaces de supresión de humos, precipitación de polvo o depuración de los vapores o gases en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico.

2.- A través de los servicios competentes se vigilará además el cumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Circulación especialmente en su Artículo 90, así como la observación del Decreto 2.107/1968 de 16 de Agosto sobre régimen aplicable a las poblaciones con alto nivel de contaminación atmosférica.

Asimismo, en orden a la preservación de la contaminación atmosférica se observará el Decreto 833/75 y la Orden del Ministerio de Industria y Energía del 18-10-76, y el Decreto 20/87 de la CAIB.

Así mismo se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, y a lo dispuesto en el RD. 1088/1992 de 11 de Setiembre de 1992, sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes.

#### **Art. 37. Depuración de aguas residuales**

1.- Las aguas residuales no podrán evacuarse directamente al mar sin una previa depuración que garantice las condiciones de salubridad organolépticas de las aguas marinas.

Los vertidos se realizarán de manera que se cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 13/1992, de 13 de Febrero, de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y que en la zona de vertido, el agua de mar cumplirá los requisitos de calidad establecidos en el RD 734/1988, de 1 de Julio, sobre Normas de calidad de las aguas de baño.

2.- Asimismo, los núcleos de población no costeros deberán contar con las instalaciones depuradoras convenientes.

3.- El sistema de depuración deberá preverse en los esquemas de servicios de los planes de ordenación, especialmente de los correspondientes a zonas costeras.

#### **Art. 38. Prevención de otros efectos perjudiciales al medio ambiente**

Para la defensa de la naturaleza y en especial para la protección del medio ambiente, se aplicará el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre las siguientes materias:

- a) Perturbaciones producidas por ruidos y vibraciones
- b) Riesgos de explosiones e incendios.
- c) Emisión incontrolada de radiaciones térmicas, luminosas, electromagnéticas y otras.
- d) Riesgos mecánicos
- e) Destrucción y agotamiento de los recursos naturales.

Así mismo se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones.

Todas las viviendas, instalaciones turísticas y demás instalaciones de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, con arreglo a la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

Para la adecuada protección de los acuíferos se adoptarán las medidas previstas en los artículos 84, 85 y 89 de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas y el Reglamento que desarrolla el Título V de dicha Ley, aprobado mediante RD 849/86, de 11 de Abril de 1986.

#### **Art. 39. Destrucción y transformación de basuras**

Se regulará de acuerdo con el Plan de Residuos Sólidos de Menorca.

#### **4.- Protección del paisaje**

#### **Art. 40. Norma general de régimen aplicable**

1.- Para una mejor garantía de la conservación y defensa de las bellezas naturales de la comarca, que interesa mantener en bien de toda la comunidad, y para el mismo desarrollo y fomento de los fines turísticos, se establecen en determinados lugares del Término Municipal la calificación de Paisajes Protegidos.

2.- Podrá procederse a la redacción de un Plan Especial de Patrimonio Cultural Inmueble Complementario de las presentes Normas



Subsidiarias.

En dicho Plan se recogerían fundamentalmente las áreas rústicas o urbanas, que por su especial interés paisajístico, histórico, artístico o tradicional, deben ser conservadas, protegidas y revitalizadas. Para ello el Plan Especial se orientaría en dos sentidos:

- a) Intensificar la normativa de protección de los sectores declarados en el deslinde de áreas como Paisajes Protegidos.
- b) Realizar en el casco urbano, en las zonas que deben ser conservadas por su interés histórico, artístico o tradicional, un estudio de información urbanística de los mismos indicando:
  - Plano de situación y topográfico de la zona.
  - Breve historia urbanística de la ciudad y su crecimiento.
  - Usos a los que están destinados.
  - Edad y estado de conservación de las mismas.
  - Valoración de los edificios.
    - Valor monumental
    - Valor tradicional
    - Valor ambiental
    - Sin valor
  - Edificios a restaurar y demoler.
  - Valoración de los ambientes urbanos actuales con croquis de información fotográfica.
  - Planos, croquis e información fotográfica de los edificios más importantes, históricos, artísticos, o tradicionales.
  - Estudios de los elementos arquitectónicos característicos de la zona (aleros, huecos, celosías, materiales de fachada, etc).
  - Estudio de circulaciones, señalando los aparcamientos y puntos conflictivos.
  - Alumbrado de pavimentaciones, zonas verdes, aceras y elementos urbanos tales como bocas de riego, alcantarillado, alumbrado, etc.
  - Estudio de visitas del conjunto desde el interior y al exterior.

Con estos datos, acompañados de una abundante información fotográfica y una Memoria histórica y justificativa, se confeccionarán unos planos de zonificación, indicando el sector urbano a proteger y revitalizar, las zonas de respeto que rodean al mismo y una normativa especial para ser aplicada a dichos sectores, basada fundamentalmente en las "instrucciones para la defensa de los conjuntos Histórico- Artísticos" de la Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de Noviembre de 1.969 y en las Leyes del Tesoro Artístico.

3.- Para la conservación y protección del paisaje, y debido a la importancia adquirida con el paso del tiempo, se han redactado a este efecto la Ley de Espacios Naturales (1/91 de 30 de Enero) y la Ley de Directrices de Ordenación Territorial (Ley 6/99 de 3 de Abril) que lo regulan de forma pormenorizada, adaptándose estas Normas a las determinaciones de dichas leyes.

#### **Art. 41. Régimen y normas urbanísticas de los paisajes protegidos**

En la normativa del Suelo Rústico se regularán las normas urbanísticas del Suelo Protegido.

#### **Art. 42. Régimen y normas urbanísticas de los suelos protegidos.**

En la normativa del Suelo Rústico se regularán las normas urbanísticas del Suelo Protegido.

### **5. Defensa del Medio Rural**

#### **Art. 43. Normas de defensa y actuación**

##### **1. Normas generales**

Es misión fundamental de estas Normas la tutela y defensa del medio rural mediante la imposición de las presentes Normas Urbanísticas en la parte correspondiente.

1.1. Las características de los terrenos que, conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley del Suelo, constituyan suelo rústico, deberán ser objeto de conservación y defensa.

1.2. El suelo rústico no podrá ser objeto de utilizaciones que implicaren transformación de su destino propiamente agrícola o forestal y la propiedad de los terrenos estará sujeta a esta limitación y a las demás establecidas en el Art. 69 de la Ley del Suelo, señalándose que en las presentes Normas Subsidiarias y en su normativa, se definen explícitamente las limitaciones y condiciones apropiadas para la defensa del medio rural en sus distinciones de áreas.



1.3. En los terrenos rústicos los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones, de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura o por el Consell en el desarrollo de sus respectivas competencias.

1.4. Con la finalidad de mejorar el medio rural y a través de Planes Especiales se podrá perseguir:

- a) La protección de los predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- b) La modificación a efectos de mejorar el aspecto exterior de las edificaciones, el carácter arquitectónico y su estado de conservación.
- c) La alteración para mejora de determinados elementos vegetales, arbolado o jardines.
- d) El acoplamiento y armonización de las edificaciones al medio ambiental.

6. Regulación de las Actividades Extractivas

#### **Art. 44. Regulación de las actividades extractivas**

Quedan reguladas por el Plan Director Sectorial de Canteras de las Islas Baleares, publicado en el BOCAIB en fechas 1/7/97 (nº 82) y 26/7/97 (nº 93).

7. Conservación y valoración del Patrimonio Artístico del Municipio

#### **Art. 45. Protección del patrimonio histórico artístico**

(La Aprobación Provisional del expediente determina la incorporación de los Catálogos Arquitectónico y Etnológico del Municipio de Sant Lluís).

Edificios singulares en el medio rural

No podrá edificarse en un radio de 50m. desde el centro del monumento o 50m. alrededor del perímetro del conjunto monumental. La torre de vigia de Punta Prima, ubicada en un área urbana afectará a las construcciones en un radio igualmente a 50m. las cuales no podrán exceder en altura dos metros por debajo de la horizontal de la base de la torre.

#### **Art. 46. Medidas generales de protección**

Norma general

Las construcciones de toda clase de terrenos urbanos y rústicos habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la localidad o sector para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieran situadas, de acuerdo con la presente Normativa.

Las construcciones en lugares inmediatos o que formaren parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de ser compatibles con el mismo.

La limitación establecida en el párrafo anterior se observará igualmente cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiere varios o alguno de gran importancia.

1. Protección a través del planeamiento

La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá la facultad de orientar la composición arquitectónica de las entidades y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.

El Ayuntamiento podrá formular y tramitar planes especiales de conservación y valoración del patrimonio histórico o artístico de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

2. Competencia

El Ayuntamiento velará por la conservación de los monumentos y lugares artísticos e históricos emplazados en su término Municipal instando cuando fuera preciso al Consell Insular para que actúe conforme a lo previsto en la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

#### **Art. 47. Monumentos prehistóricos y protohistóricos**

1.- Protección actual

Viene regulada por la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

## 2. Colaboración del Ayuntamiento

En ejecución de Planes Especiales el Ayuntamiento colaborará con los organismos gestores para la información del correspondiente inventario detallado de los monumentos y restos prehistóricos y protohistóricos y formulará sugerencias sobre las disposiciones que resulte conveniente dictar para el mejor cumplimiento de la Ley 12/98.

(La Aprobación Provisional del expediente incorpora, como anexo específico a la Norma Subsidiaria, el catálogo Arqueológico del Municipio de Sant Lluís elaborado por el Consell Insular de Menorca).

## 8. Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre

### Art. 48. Normativa de protección

- La utilización del Dominio Público Marítimo Terrestre se remitirá a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- Los terrenos contiguos a la ribera del mar están sometidos a las limitaciones que establece el Título II de la Ley de Costas a través de las servidumbres y en concreto a lo establecido en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la citada Ley y concordantes de su Reglamento.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zonas de Dominio Público y servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta del mencionado texto legal.
- Ante cualquier posible contradicción que se plantee en relación al deslinde provisional del Dominio Público Marítimo Terrestre grafiado en los planos de estas NNSS, será de aplicación lo determinado en los planos del citado deslinde realizados por la dirección General de Costas (Demarcación de Costas de Baleares) de fecha 10 de Marzo de 2000, 10 de Agosto de 2001 y 27 de Setiembre de 2002.

## Capítulo 6° Regulación de usos

### Art. 49. Régimen de usos del suelo y de las edificaciones.

#### 1. Grupos de usos

A efectos del dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que las desarrollen, los usos se agrupan de acuerdo con lo siguiente:

- 1.- Usos públicos.- Son los usos y servicios públicos realizados directa o indirectamente por la Administración. También se incluyen los gestionados por los particulares sobre bienes de dominio público. Están comprendidos en estos usos aquellos realizados sobre bienes de propiedad particular utilizados mediante régimen de alquiler o cualquier otro título de ocupación, por la Administración.
- 2.- Usos colectivos.- Son los usos privados destinados al público en general, o a los que se accede por pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por medio de abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.
- 3.- Usos privados.- Son los que, no estando incluidos al apartado anterior, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

#### 2. Condiciones de Uso: Clases

Los usos a considerar en el Término Municipal se clasifican en los siguientes grupos:

A-Residencial	I-Vivienda	1-Unifamiliar
		2-Plurifamiliar
	II-Colectivo	3-Comunitario
B-Productivo	III-Rural	4-Agrícola
		5-Ganadero
		6-Forestal
		7-Cinegético
		8-Extractivo
	IV-Industrial	9-Industrias
		10-Almacenes





		11-Talleres
	V-Turístico	12- Vivienda turística
		13-Hotelero
	VI-Servicios (terciario)	14-Administrativo
		15-Comercial
		16-Aparcamiento de automóviles
		17-Servicios del automóvil
C-Dotacional	VII-Equipamientos	18-Docente
		19-Sanitario
		20-Sociocultural
		21-Deportivo
		22-Salas de reunión y espectáculos
	VIII-Especiales y de seguridad	23-Protección civil
		24-Defensa
		25-Prisiones
		26-Cementerios
	IX- Infraestructuras	27-Servicios generales
		28-Viales y estaciones
	X-Espacios libres	29-Espacios libres

**A- USO RESIDENCIAL:** Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas y comprende dos usos globales: vivienda y colectivo.

I.- VIVIENDA: Es el uso residencial correspondiente al alojamiento familiar. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Unifamiliar: Correspondiendo al alojamiento de una familia. Deberá estar situado en una parcela independiente con acceso exclusivo.
2. Plurifamiliar: Correspondiendo al alojamiento de varias familias.

II.- COLECTIVO: Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario de personas. Presenta un uso pormenorizado:

3. Comunitario: Correspondiendo al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.

**B-USO PRODUCTIVO:** Es el correspondiente a la obtención, transformación y almacenamiento de materias, y a la producción de bienes y servicios.

Comprende cuatro usos globales: Rural, Industrial, Turístico y Servicios o Terciario, que engloba otros usos pormenorizados tal como se describen a continuación:

III-RURAL: Se subdivide en cinco usos pormenorizados:

4. Agrícola: Corresponde a todas aquellas actividades, relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, pero en ningún caso la elaboración de productos derivados.

La plantación de especies ornamentales sin finalidad productiva no se considera uso agrícola.

5. Ganadero: Agrupa todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas las actividades e instalaciones destinadas a la matanza y descuartizamiento de animales, ni la transformación de sus productos que a todos los efectos son considerados como uso industrial.

Al objeto de una mayor regulación se distinguirán dos usos ganaderos:

- a) Ganadero Intensivo, es la cría, engorde o mantenimiento de animales en instalaciones especiales.
- b) Ganadero Extensivo, no supone necesariamente realización de instalaciones, salvo porches para resguardar los animales y, en su caso, salas de ordeño, queserías u otros inherentes a la actividad.

No se considerará uso ganadero la cría y engorde de animales para consumo familiar.





6. Forestal: Contempla todas aquellas actuaciones destinadas a la explotación de los recursos de masas arbóreas y arbustos naturales o de las repoblaciones efectuadas en este sentido.

7. Cinegético: Reúne las actividades con el aprovechamiento de los animales salvajes del territorio. No se considerarán uso cinegético las instalaciones adscritas a la cría, estancia, o alimentación de especies adscritas a la caza. A todos los efectos estas actividades se integrarán dentro del uso ganadero intensivo.

8. Extractivo: Comprende las actividades adscritas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

IV-INDUSTRIAL: Se subdivide en tres usos pormenorizados:

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

10. Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito de conservación.

11. Talleres: Correspondiendo a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles; la producción artesanal y las artes plásticas.

V-TURÍSTICO: Se subdivide en dos usos pormenorizados:

12. Vivienda turística vacacional.- Se entiende por vivienda turística vacacional, según la Ley 2/1999 General Turística de las Islas Baleares, el establecimiento unifamiliar aislado donde se preste servicio de alojamiento, de un número limitado de plazas, que disponga, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento, y que utilice las vías habituales de comercialización turística o que ofrezca servicios turísticos.

13. Hotelero: Comprende el alojamiento temporal de clientes o turistas tal como se regula a la Ley 2/1999 General Turística de las Islas Baleares.

VI-SERVICIOS (TERCIARIOS): Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

14. Administrativo: Es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyectos que se desarrollen en oficinas y despachos de profesionales.

15. Comercial: Se entienden por comerciales las actividades así recogidas en el artículo 1 del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/1996, de 12 de diciembre).

Se considerarán, asimismo, incluidas en este grupo la prestación de servicios personales como peluquería, lavandería en régimen de autoservicio, modistas, funerarias y similar.

Se excluye completamente el uso de gran superficie comercial y, en general, de establecimientos no especializados, en régimen de autoservicio, de grandes dimensiones, según la normativa autonómica de comercio detallista.

En cumplimiento del Plan director Sectorial de Equipamientos comerciales de las Islas Baleares y a los efectos del previsto al artículo 17 se establece como coeficiente para la obtención de la densidad comercial de casco urbano, el coeficiente de 3.5, que en términos de número máximo de m<sup>2</sup> de superficie construida susceptible de uso comercial, excluida la superficie edificada de las grandes superficies, sería el resultado de multiplicar dicho coeficiente por la población equivalente, definida en el mismo artículo.

16. Aparcamiento de automóviles: Es el uso correspondiente al depósito o guarda de automóviles.

No se considerarán incluidos en este uso los aparcamientos obligatorios o voluntarios, ligados al uso principal de la edificación.

17. Servicios del automóvil: Es el uso correspondiente a la asistencia o servicio directo de los automóviles, como por ejemplo: limpieza, engrasado, cambio de aceite, suministro de aire y agua y recarga de baterías.

#### **C-DOTACIONAL**

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

18. Docente: Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados o modalidades.

19. Sanitario-asistencial: Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en los hospitales, sanatorios, clínicas, ambulatorios, consultorios, centros de salud, saunas, masajes, etc.





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

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

21. Deportivo: 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. Ejemplos: complejos deportivos, pistas de tenis, gimnasio, escuelas de judo, etc. Se distinguen dos subclases:

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

22. Salas de reunión y espectáculos: 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 asistencia pública, como teatros, cines, teleclubs, salas de exhibición pública de material audiovisual, conciertos, circos y folclore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.
- b) Se entenderá por salas de reunión, los locales o espacios de asistencia pública, tal como los casinos de juego, las salas de "bingo", tómbolas, salones recreativos y de azar, y similares.
- c) Se entenderá por actividades recreativas las atracciones y casitas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safaris, manifestaciones folclóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, autorizaciones de atracciones.
- d) Se entenderá por establecimientos públicos los restaurantes, cafés y cafeterías, bares y cafés cantantes, cafés teatro, "tablaos flamencos" y similares.

VIII-ESPECIALES Y DE SEGURIDAD: Son usos de servicio público ejercidos por la Administración. Se subdividen en cuatro usos pormenorizados:

23. Protección Civil
24. Defensa
- 25.-Prisiones
- 26.-Cementerios

IX: INFRAESTRUCTURAS: Son usos ejercidos por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los sistemas infraestructurales. Se subdividen en dos usos pormenorizados.

27. Servicios generales: Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y almacenamiento para:

- a) Suministro de fluidos (agua)
- b) Suministro de energía (electricidad)
- c) Evacuación de fluidos (fecales o lluvia)
- d) Comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, telex, etc.)
- e) Limpieza
- f) Recogida y tratamiento de estiércoles
- g) Suministro de carburantes y combustibles

28. Viales y estaciones: Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre. Se incluyen en este uso los espacios públicos en la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

X-ESPACIOS LIBRES:

29. Es el correspondiente a actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, acondicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie ocupada por árboles o vegetación. Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.





Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general: pequeños quiosco o vestuarios.

Este uso se realiza en espacios como parques forestales, parques urbanos, parques de barrio o sector, jardines o espacios de juegos infantiles.

### 3. Modos

A los efectos de estas NS y desarrollando los artículos anteriores, los usos por su idoneidad se dividen en:

1. Permitidos: Son los que están admitidos expresamente en estas NS para cada Calificación Urbanística.
2. Prohibidos: Son aquellos que lo están expresamente por estas NS para cada Calificación Urbanística.

### 4. Otras Situaciones

Otras situaciones posibles para el emplazamiento de los servicios son:

- A. En los pisos de un edificio no vinculado a la actividad.
- B. En las plantas inferiores de un edificio no vinculado a la actividad.
- C. En el edificio exclusivo de la actividad adosado a otros ajenos a la actividad.
- D. En el edificio exclusivo de la actividad aislado de otros ajenos a la actividad.

-En las zonas turísticas, la tipología de vivienda unifamiliar aislada, se entenderá en los términos expuestos al apartado 8 de “tipología de viviendas unifamiliares para zonas turísticas” de este mismo artículo.

E. En el edificio exclusivo de la actividad del correspondiente polígono de servicios o en suelo no urbanizable.

### 5. Categorías y valores máximos para el uso industrial (IV)

Categoría de la industria:

1. Sin molestias para otros usos.
2. Compatible con otros usos.
3. Incómoda contigua a otros usos.
4. Incompatible con otros usos.

Valores máximos de: Potencia (C.V.)

Superficie (m<sup>2</sup>)

Nivel de ruido en decibelios (Db)

Categoría de la Industria Grado de relación

	A	B	C	D
1. Potencia	½	5		
Superficie	50	150	Prohibida	Prohibida
Nivel de ruido	40	40		
2. Potencia		10	10	
Superficie	Prohibida	400	600	Prohibida
Nivel de ruido		50	50	
3. Potencia			15	25
Superficie	Prohibida	Prohibida	1000	1500
Nivel de ruido			55	55
4. Potencia				>25
Superficie	Prohibida	Prohibida	Prohibida	>1500
Nivel de ruido				>55





## 6.- Establecimientos hoteleros

1.- En las Zonas Turísticas los establecimientos hoteleros comprenden exclusivamente los siguientes grupos:

\*El hotel es aquel establecimiento que presta servicios turísticos de alojamiento y de comedor, con o sin servicios complementarios y que, por estructura, no dispone de instalaciones adecuadas para la elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento.

\* El hotel apartamento es aquel establecimiento que, además de prestar servicios turísticos de alojamiento y de comedor con o sin servicios complementarios, dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos en todas o algunas de las unidades de alojamiento.

Los establecimientos hoteleros, en las zonas turísticas, además de la regulación específica que se establezca en cada calificación, deben cumplir los siguientes criterios:

\*Categorías de establecimiento de alojamiento admisibles: exclusivamente 4 y 5 estrellas.

\*Acreditación de la asignación previa de plazas turísticas de acuerdo con lo que establecen los artículos 40, 42, 43 y 44 del PTI.

\*No superar el número de 450 plazas por establecimiento hotelero.

\*Cumplimiento de una ratio turístico de un mínimo de 60 m<sup>2</sup> por plaza para las primeras 150 plazas, de un mínimo de 75 m<sup>2</sup> por plaza para las 150 plazas siguientes, y de 100 m<sup>2</sup> en adelante hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.

Dotación de equipamientos complementarios:

- a) Construcción de una/unas piscina/s al aire libre, para las que se establecen como parámetros mínimos una lámina de agua de 1,2 metros cuadrados por plaza (computando solo las primeras 225 plazas) y una superficie mínima de 70 metros cuadrados.
- b) Disposición de una piscina climatizada de 30 metros cuadrados de superficie como mínimo.
- c) Dotación de pistas deportivas con unos parámetros mínimos de 3 metros cuadrados por cada plaza.
- d) Disposición de aparcamiento con un mínimo de 1 plaza por cada diez plazas de alojamiento (Decreto 60/1989).
- e) Construcción de andenes situados dentro del recinto de la parcela o del solar, aptos por resolver la llegada y recepción de por lo menos dos autocares y dos turismos simultáneos, de manera que queden resueltos el tránsito interno y su conexión con la red viaria pública.
- f) Disposición de local destinado a depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.
- g) Disposición de zonas ajardinadas para el goce de los visitantes del alojamiento turístico de 8 metros por plaza de alojamiento, las cuales pueden ser compatibles con el uso deportivo sin edificación.
- h) Dotación con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se traté de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1'2 metros cuadrados por plaza.
- i) Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

2. En el Núcleo Tradicional de Sant Lluís el uso hotelero se limita a las modalidades de hotel de ciudad y turismo de interior.

a) Se entiende por hotel de ciudad, aquellos establecimientos de alojamiento hotelero que, habiéndose ubicado, dentro del ámbito de los núcleos tradicionales se ajustan a las siguientes condiciones:

- Disponer de categoría de 4 o 5 estrellas.
- Permanecer abierto al público durante un período mínimo de 11 meses al año.
- No superar el número máximo de 250 plazas por establecimiento hotelero.
- Estar dotado de los equipamientos complementarios siguientes:
  - Disposición de aparcamiento suficiente destinado al uso exclusivo de los clientes, con una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 10 plazas de alojamiento.
  - Disposición de una piscina climatizada de superficie mínima de 30 metros cuadrados.
  - Disposición de local destinado a depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.
  - Disposición de una sala de reuniones y convenciones de una superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se traté de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, de una sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1'2 metros cuadrados por plaza.
  - Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.



En este tipo de establecimientos no le son aplicables las determinaciones relativas al ratio ni las condiciones de edificación vigentes para los establecimientos hoteleros de las zonas turísticas; siendo sustituidas por aquellas que resulten de la aplicación de estas normas.

b) Se entiende por turismo de interior, aquellos establecimientos de alojamiento hotelero que, debiendo ubicarse en los núcleo tradicional de Sant Lluís, se ajusten en su proyección y ejecución a las exigencias y los requisitos definidos en el Decreto 62/1995, de 2 de junio.

3. Los establecimientos hoteleros de las zonas turísticas y los hoteles de ciudad han de cumplir los parámetros ambientales siguientes:

- Realización de la jardinería por medio de plantas autóctonas.
- Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises
- Recogida y almacenamiento de aguas pluviales por destinarlas a regar la jardinería.
- Implantación de sistemas de ahorro de agua.
- Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.
- Implantación de energía solar térmica para la agua caliente sanitaria.
- Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánicos y restos.
- Recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados.
- Implantación de medidas de minimización de residuos.

#### 7. Condiciones de las edificaciones

Las condiciones genéricas de las edificaciones para todos los suelos urbanos y urbanizables del término son las que se establecen a continuación. Pese a ello estas condiciones podrán disponer de una regulación específica para algunas de las calificaciones:

##### A. Planta baja

En las viviendas unifamiliares aisladas se entiende como planta baja aquella que tiene su pavimento situado entre 0,60 metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que se correspondan con la parcela. Si existiese más de una con estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior.

En casos excepcionales, debido a la topografía y cuando esta norma sea de imposible cumplimiento, se redactará un estudio de detalle que justificará la imposibilidad de cumplir este parámetro.

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 2,80 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

##### B. Planta Piso

Son todas aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre interior, en el caso de forjados planos, será de 2,60 m como máximo, si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 3,80 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

##### C. Sótanos

Se definen como sótanos todas aquellas plantas que se sitúen por debajo de la planta baja; admitiéndose un único acceso directo desde el exterior.

En las plantas sótanos no están permitidos los usos habitables.

Los usos permitidos son exclusivamente los de garaje, almacenamiento de materiales en depósitos homologados y espacios para instalaciones de infraestructuras del edificio.

En edificaciones aisladas no se permiten excavaciones perimetrales (patios o taludes) para ventilación e iluminación y el perímetro del sótano no sobrepasará la envolvente de la edificación en planta baja.

En edificaciones aisladas no se permiten excavaciones perimetrales (patios o taludes) para ventilación e iluminación, y cuando la ocupación de la planta sótano exceda el perímetro de la ocupación de las plantas baja y piso, esta computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

En edificaciones entre medianeras y para uso exclusivo de garaje, se permitirá edificar el 100% de la parcela, no pudiendo sobresalir más de 60 cm sobre la rasante de la acera a la vía pública.



La altura máxima para cualquier planta sótano será de 2,40 m, o aquella que exija otra norma de rango superior a la municipal o normativa técnica de obligado cumplimiento al respeto.

#### D. Altura de las edificaciones

Para edificaciones de una sola planta (sótano + planta baja) la altura máxima deberá estar por debajo de un plan virtual paralelo al terreno natural situado a 5,00 m de altura.

Para edificaciones de dos plantas (sótano + planta baja + planta piso) la altura máxima deberá estar por debajo de un plan virtual paralelo al terreno natural situado a 7,00 m de altura.

Para edificaciones de tres plantas (sótano + planta baja + dos plantas piso) la altura máxima deberá estar por debajo de un plan virtual paralelo al terreno natural situado a 9,50 m de altura.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas expresadas en los párrafos anteriores.

En los casos indicados en otros artículos de la normativa, se deberá aplicar lo establecido en los mismos.

#### E. Tejados

Los tejados en las zonas residenciales de los núcleos tradicionales deberán tener una longitud mínima de 4 m desde la fachada de la calle y de 3 m desde la fachada posterior.

#### F. Otras edificaciones auxiliares

Las edificaciones prefabricadas y auxiliares deberán cumplir las mismas consideraciones normativas que las edificaciones de obra.

Las casetas auxiliares siempre deberán cumplir los retranqueos establecidos a cada calificación, se pueden colocar casetas desmontables de hasta 4 m<sup>2</sup> de planta y 1,50 m de altura sin que computen como edificabilidad y deberán ser de madera y de colores naturales o blanco; en caso de superar algunos de estos dos parámetros la superficie de la caseta computa y consume edificabilidad de la parcela, deberá ser de obra y cumplir la normativa regular.

En ningún caso podrán adosarse construcciones auxiliares a la medianera posterior de la parcela.

Las barbacoas tendrán una de sus caras adherida a la fachada posterior de la construcción principal de la vivienda, tendrán campana y su chimenea deberá sobresalir 1 m como mínimo por encima de la cumbrera del tejado propio o de los vecinos (si estos tienen una cumbrera más alta), o 1,80 m si el tejado es plano y con el mismo criterio de vecinaje que con las inclinadas. Estas indicaciones son de aplicación para las calificaciones del Casco Antiguo, y del resto del casco urbano de Sant Lluís con viviendas adosadas o contiguas; para el resto de los casos se deben aplicar las condiciones descritas en sus respectivos artículos.

#### G. Elementos exteriores tecnológicos o de infraestructuras

Los aparatos de intercambio de calor, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico asimilable, deberán situarse obligatoriamente en el punto del edificio o parcela donde supongan un menor impacto visual para el entorno y siempre allá donde sea menos visible desde los espacios públicos. A estos efectos, será lugar preferente la cubierta de la edificación, excepto si se demuestra la imposibilidad física de ubicarlo en la misma, quedando expresamente prohibida la instalación de cualquiera de estos elementos en las fachadas que dan a la vía pública.

Queda expresamente prohibida la ubicación en edificaciones de aparatos que puedan afectar la salud de los seres vivos.

Los elementos para el acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de otros similares, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de las fachadas que den a la vía pública. Los desagües de estas instalaciones deberán ser conducidos hacia el interior de la edificación y nunca hacia la vía pública, donde no se podrán evacuar, en ningún caso.

Todos estos elementos deberán cumplir con la normativa de retranqueos específicos para cada calificación.

Para la instalación de placas solares y aparatos de aire acondicionado se deberá pedir licencia con un croquis que especifique la localización, el resultado final y su impacto visual y ambiental; además del proyecto necesario si así está establecido en cualquiera normativa técnica o de rango superior. Las placas solares u otros elementos tecnológicos que afecten el exterior del edificio no podrán colocarse sobre los tejados del casco urbano, Caseríos y núcleos rurales. En otros casos no deben ser vistos desde la vía pública. En caso de no encontrar otro emplazamiento alternativo se debe optar por otra solución tecnológica que no afecte al entorno circundante.

#### H. Modificaciones del terreno natural de las parcelas

Queda prohibido modificar la topografía natural del terreno con terraplenes y rellenos, para elevarla por encima de la calle y/o del terreno natural de las parcelas vecinas.

Las excavaciones para rebajar el terreno solo están permitidas para el acceso directo a los sótanos.

Se admiten los rellenos con tierra para ajardinamientos, siempre que el resultado final no sobrepase un nivel de acabado máximo de 30 cm por encima del nivel natural del terreno.

#### I. Pendientes elevadas

Se entienden por pendientes pronunciadas del terreno todas aquellas que de media sean superiores al 30%.

No se podrá edificar en ningún terreno que tenga una pendiente media igual o superior al 100 %.

#### J. Paredes de cerramiento en los núcleos tradicionales

Los muros de cerramiento de parcelas y medianeras se registrarán por las siguientes alturas:

- Casco Urbano: Altura máxima 2,31 m (correspondientes a la altura tradicional de “7 cantons”).
- Caseríos: Se registrarán por el mismo criterio definido para el suelo rústico.

Las paredes de cerramiento de aquellas parcelas situadas en terrenos con pendiente superior al 8%, se podrán resolver mediante la ejecución de intervalos escalonados, no pudiendo sobrepasar en su punto más alto de la altura máxima de 1,30 m de la zona de referencia.

Todas las parcelas que estén edificadas deben cerrar todas sus medianeras tanto con la vía pública como con las vecindades.

Las parcelas vacías donde se pueda detectar algún perjuicio o peligro, se deberán cerrar con cierres para evitar cualquier acceso a las mismas.

#### 8. Tipología de viviendas unifamiliares en zonas turísticas

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada, en Zonas Turísticas aquella tipología en la que la parcela se destina a la construcción de una sola vivienda con separación de todas las fachadas de los límites laterales. No obstante, se considera comprendido en el uso de vivienda unifamiliar aislada el conjunto residencial que, incluso en una única parcela de dimensiones suficientes, diferencie las superficies adscritas a servir de apoyo a las correspondientes viviendas unifamiliares, de manera que quede justificado que cada una de estas superficies respeta las dimensiones exigibles para la construcción de vivienda unifamiliar y la separación con la totalidad de los límites ideales de éste.

### Capítulo 7º Normas de gestión del planeamiento

#### Art. 50. Ejecución del planeamiento

La ejecución de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias corresponde, en términos generales al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo y en las propias Normas.

#### Art. 51. Concesiones para equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Planeamiento será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento o dotación.

Esta concesión, que se confiere a derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

#### Art. 52. Actos sujetos a la licencia municipal

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el Artículo 2 de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística que se realizan en el Término Municipal:

- a. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, incluyendo en ello los cerramientos de obra fija.



- b. Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c. Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional, a los que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- d. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.
- e. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.
  - e.1) Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, viario público y privado, defensa y corrección de cauces públicos, puertos, diques, etc., excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o Plan Territorial o Plan Director Sectorial debidamente aprobado o autorizado.
  - e.2) Quedan excluidos de la preceptividad de la licencia las obras de mejora y mantenimiento de las obras públicas.
- f. Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como en las zonas de dominio público.
- g. La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general.
- h. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- i. La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.
- j. La demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados de ruina inminente.
- k. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.
- l. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
- m. Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.
- n. La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean vistables desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
- o. Las parcelaciones urbanísticas.
- p. Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico y en suelo urbanizable no programado sin programa de Actuación Urbanística aprobado.
- q. Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- r. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados y protegidos.
- s. El levantamiento o eliminación de paredes secas en el medio rural y urbano.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetas también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin esta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.

3. Será requisito indispensable para la obtención de las licencias de obra y primera ocupación en locales destinados a una actividad, la obtención previa de las licencias de instalación y apertura.

#### **Art. 53. Actos promovidos por otras administraciones públicas**

En relación con los actos señalados en el artículo anterior, cuando sean promovidos por otras administraciones o entidades de derecho público es también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o excepcional interés, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo.

#### **Art. 54. Caducidad**

Toda licencia tendrá un plazo de 12 meses para el inicio de las obras proyectadas y otro de 24 meses para su terminación.

Ambos plazos empiezan a contar desde la obtención de la licencia con proyecto de ejecución.

Ambos plazos tendrán derecho a la obtención de una prórroga automática, previa solicitud, por un periodo igual a la mitad de los plazos iniciales. De estos plazos se deducirán los periodos de tiempo en que la ordenanza municipal no permita la ejecución de obras.

#### **Art. 55. Imposibilidad de concesión de licencias**

No podrán concederse licencias para edificación y obras en terrenos que sean resultado de parcelaciones ilegales.





#### **Art. 56. Contenido**

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo y en sus Reglamentos, las prescripciones de este Planeamiento, especialmente las particulares que para cada zona o sistema se contienen en estas Normas y las condiciones que se señalan en este Capítulo. El interesado acompañará a su solicitud el correspondiente proyecto técnico cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación local.

#### **Art. 57. Requisitos generales de la documentación para la solicitud de licencia.**

1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán como mínimo de Memoria y Planos.
2. En la memoria se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las del Plan Parcial, cuando lo hubiere, o de las ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.
3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:50, excepto casos justificados por la magnitud del proyecto, en que podrán ser a escala 1:100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada.

Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el que se relacione la obra proyectada con encuentros de vías y elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar.

Si existiera Plan Parcial o Especial o Estudio de Detalle aprobados se dibujarán las líneas de éste que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración con el proyecto.

#### **Art. 58. Requisitos de urbanización**

1. Para otorgar la licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna las condiciones de solar.
2. Podrá otorgarse licencia, condicionada a la terminación de las obras de urbanización, mediante establecimiento de las adecuadas garantías.
3. En todo caso, en Suelo Urbano, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40, y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. En suelo urbanizable, deberán cumplirse las condiciones y reglas contenidas en los artículos 42 y 43 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Art. 59. Proyectos de demolición**

Los proyectos técnicos que acompañarán las solicitudes de licencia de demolición de edificaciones se compondrán como mínimo de plano de situación a escala 1:200 y Proyecto de derribo con Memoria descriptiva.

### **Capítulo 8º Régimen urbanístico del suelo**

#### **Art. 60. Tipos de agrupaciones urbanas**

A los efectos de las presentes Normas en el suelo urbano se distinguen los siguientes tipos de agrupaciones urbanas.

1. Área del Suelo Urbano del Área de Sant Lluís

Está constituida por población predominante de residencia permanente.

2. Área de la Costa, compuesto de suelo urbano y suelo apto para la urbanización.

Está constituida por población predominante de residencia temporal, bien por razón de turismo o de segunda vivienda.

Se admite asimismo la existencia de agrupaciones urbanas que participan de la doble condición de áreas de desarrollo urbano y áreas turísticas.

#### **Art. 60 bis. Sectores urbanos, urbanizables y ARTs**

A los efectos de las presentes Normas sobre suelo urbano y urbanizable de los núcleos tradicionales se distinguen y delimitan los siguientes



sectores, como se refleja en la cartografía adjunta a estas NS.

#### 1. Núcleos Tradicionales

- Sector-I Sant Lluís (Núcleo Tradicional A)
- Sector-II S'Ullastrar (Núcleo Tradicional B)
- Sector-III Torret (Núcleo Tradicional B)
- Sector-IV Pou Nou (Núcleo Tradicional B)
- Sector V Es Consell (Núcleo Tradicional B)
- Sector VI Polígono Industrial (Núcleo Tradicional A)

#### 2. Zonas Turísticas

a) Sant Lluís sur, integrada por los siguientes núcleos:

- Sector-1 Cap den Font
- Sector-2 Cap den Font-Cala Binissafüller (ART)
- Sector-3 Cala Binissafüller
- Sector-4 Binissafüller (ART)
- Sector-5 Binibèquer Vell
- Sector-6 Binibèquer Nou-Cala Torret
- Sector-7 Torret de Baix
- Sector-8 Biniancollet
- Sector-9 Cala Biniancolla
- Sector-10 Son Ganxo-Son Remei
- Sector-12 Punta Prima
- Sector-13 Sa Sivina de Baix

b) s'Algar-Alcalfar, integrada por los siguientes núcleos:

- Sector-14 Cala Alcalfar
- Sector-15 s'Algar

### **Art. 61. Régimen urbanístico del suelo urbano**

#### 1. Calificaciones comunes a todas las zonas

Estas calificaciones se encuentran en Núcleos Tradicionales y Zonas Turísticas:

- 1.- Servicios de Interés público y social
- 2.- Espacios Libres Públicos

#### 2. Núcleo tradicional (A)

Se establecen las siguientes calificaciones:

- 1.- Residencial Casco Antiguo
- 2.- Residencial Intensiva Baja 1
- 3.- Residencial Intensiva Baja 2
- 4.- Residencial Extensiva Baja 1
- 5.- Industrial y de Servicios. Intensiva
- 6.- Industrial y de Servicios. Extensiva
- 7.- Residencial extensiva protegida

#### 3. Núcleos tradicionales (B)

Se establece una única calificación para todas los Caseríos considerados núcleo tradicional B:

- 1.- Residencial extensiva protegida

#### 4. Zonas turísticas



Se establecen las siguientes calificaciones:

- 1.- Residencial extensiva unifamiliar
- 2.- Residencial extensiva concentrada
- 3.- Hotelera I-II
- 4.- Residencial unifamiliar turística especial.

**Art. 62. Programación temporal de licencias turísticas y residenciales.**

1. En las zonas turísticas, las licencias urbanísticas que autoricen plazas de alojamiento de uso residencial o turístico en viviendas unifamiliares aisladas -tanto si son de nueva construcción, como derivadas de cambios de uso de edificaciones existentes- deben respetar, además de las otras limitaciones que puedan venir impuestas por disposiciones autonómicas de carácter general, las siguientes reglas:

- a) No se pueden otorgar, sin acreditar la propiedad o el derecho suficiente sobre los terrenos necesarios, en todo caso.
- b) Cada año natural solo se pueden autorizar 141 plazas de alojamiento, en el conjunto de las zonas turísticas del municipio y mediante licencia urbanística.

2.- Las licencias urbanísticas que autoricen plazas de alojamiento para uso hotelero, bien de nueva construcción, ampliación y/o reforma, o bien derivadas de cambio de uso de edificaciones existentes, deben respetar las diversas limitaciones que pudiesen venir impuestas por disposiciones autonómicas de carácter general, y no se pueden otorgar, en ningún caso, sin acreditar que el Consejo Insular, de acuerdo con el límite máximo insular establecido por el PTI, haya concedido la asignación previa de plazas de acuerdo con los artículos 40, 42, 43 y 44 del PTI.

3. No computarán a efectos del número máximo de plazas de alojamiento que se establecen para los usos de los números anteriores:

- a) Las plazas de alojamiento hotelero que resulten de la conversión de apartamentos en establecimientos hoteleros o en aparthoteles.

La conversión a que se refiere el párrafo anterior será aplicable:

- i) Para los establecimientos de apartamentos turísticos autorizados
- ii) Para los establecimientos de apartamentos que, faltos de autorización turística, cuenten con la plena cobertura de licencia municipal de obras otorgada antes de que entrase en vigor el Plan Territorial Insular. En cualquier caso será preceptivo que en la mencionada conversión se cumplan todos los requisitos de la normativa aplicable a los establecimientos hoteleros, excepto el relativo al ratio turístico cuando la conversión implique disminución del número de plazas preexistentes en por lo menos un 30%.

Para calcular este último porcentaje de reducción de plazas se computarán las preexistentes de la siguiente manera:

- I) En el caso de establecimientos sin autorización turística: las plazas se computarán de acuerdo con los criterios que utiliza la Consejería de Turismo a la hora de la previa asignación de plazas, y
- II) En el caso de establecimientos con autorización turística: el número de plazas señaladas en la correspondiente licencia de apertura o correspondiente inscripción en el registro.

b) Las plazas de alojamiento turístico que resulten de la conversión de vivienda residencial en vivienda turística vacacionales, siempre que se adapten a las determinaciones establecidas en estas Normas para las zonas turísticas. La conversión se entiende referida tanto a aquellas viviendas que se hallasen en explotación de forma irregular en el momento de producirse la entrada en vigor del Plan Territorial Insular como aquellas otras efectivamente destinados al uso residencial.

c) Las plazas que resulten de la reforma o la rehabilitación de edificaciones, siempre que éstas no impliquen un aumento de las plazas de alojamiento. El exceso sobre las plazas de alojamiento existentes previamente computará como plazas de alojamiento nuevas.

d) Las plazas correspondientes a la construcción, rehabilitación, reforma o ampliación de residencias de carácter comunitario que se destinen a alojar determinados colectivos en régimen de convivencia como: Colegios Mayores, Residencias Universitarias, Escolares o de la Tercera Edad, Alojamientos Especiales.

e) Las plazas resultantes de nueva construcción de una edificación existente que sea objeto de demolición, siempre que no excedan de las preexistentes. El exceso sobre las plazas de alojamiento preexistentes computará como de plazas nuevas, salvo que:

- La parcela o las parcelas sobre las que se realicen las obras de construcción, reforma o ampliación, se hallen dentro de un área de reconversión territorial delimitada en una zona turística.
- Los edificios que se sustituyan estén sujetos, por indicación de la procedencia de su demolición, por razón de su impacto ambiental o paisajístico o, en su caso, por su inadecuación; a la estrategia territorial o urbanística recogida en el planeamiento urbanístico.





f) Las plazas de alojamiento que resulten de la rehabilitación, reforma o modernización de plazas ya construidas en la entrada en vigor del Plan territorial insular y que cumplan plenamente las determinaciones establecidas en estas Normas para las zonas turísticas.

g) Las plazas resultantes de reformas, rehabilitación o ampliación de establecimientos hoteleros ubicados en núcleos tradicionales y en el medio rural, que se realicen para mejorar la calidad de la oferta de la instalación existente.

4. La tramitación y resolución por parte del Ayuntamiento de las solicitudes de licencia urbanística para la realización de toda clase de obras de construcción o edificación de las que resulten plazas de alojamiento de uso residencial o turístico en viviendas unifamiliares aisladas, en las zonas turísticas, se deben ajustar a las siguientes reglas:

a) Las licencias se deben tramitar y resolver por el procedimiento legalmente aplicable, y cuando corresponda se deben otorgar a cuenta de:

- Las plazas de alojamiento susceptibles de ser autorizadas durante el año en que se presente la solicitud, si aún quedan plazas disponibles de las correspondientes al mencionado año.
- Las plazas de alojamiento susceptibles de ser autorizadas dentro los tres años siguientes al de presentación de la solicitud, en otro caso. Las licencias referidas a estas plazas se entenderán otorgadas bajo la condición legal de que su eficacia, por lo que respecta al inicio de las obras autorizadas, queda diferida al primer día del primero de los tres años siguientes en que haya número suficiente de plazas disponibles; condición que se debe hacer constar expresamente en la licencia correspondiente.

b) El Ayuntamiento llevará un registro público de las licencias otorgadas y de las plazas de alojamiento que éstas supongan. Mensualmente será publicada, por lo menos en el tablero de anuncios de la corporación, la relación de licencias y de plazas otorgadas, junto al límite anual municipal correspondiente.

5. La tramitación y resolución por parte del Ayuntamiento de las solicitudes de licencia urbanística para la realización de toda clase de obras de construcción o edificación de las que resulten plazas de alojamiento para uso hotelero se deben tramitar y resolver por el procedimiento legalmente aplicable y, cuando proceda, se deben otorgar en todo caso bajo la condición legal de que su eficacia, por lo que respecta al inicio de las obras autorizadas, queda diferida al primer día del primer año en que sean imputables, de acuerdo con lo que establezca la correspondiente asignación previa de plazas, según el artículo 63.6 de estas normas, por lo menos el 25% del total de las plazas autorizadas. Esta condición se debe hacer constar expresamente en la licencia correspondiente.

#### **Art. 63. Régimen urbanístico de las áreas de suelo urbanizable de las zonas turísticas**

1. Las calificaciones son las mismas que las establecidas en el artículo de suelo urbano.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable corresponden a los siguientes sectores:
  - Sector-2 Cap den Font-Binissafüller.
  - Sector-4 Binissafüller.
3. La ordenación de estos sectores se realiza a través de Planes Parciales.

#### **Art. 63 bis. Zonas de Riesgo en las Zonas Turísticas.**

1. En las parcelas situadas en las zonas grafiadas en los planos de la serie SU como áreas de riesgos de desprendimientos de grado alto, se exigirá para toda actividad que genere movimiento de tierras, la presentación de un estudio geomorfológico de detalle para determinar los riesgos reales de desprendimientos y erosión.
2. En las parcelas situadas en las zonas grafiadas en los planos de la serie SU como de áreas de riesgo de desprendimiento de grado medio, se exigirá para toda actividad que genere movimiento de tierras, la presentación de un informe geomorfológico sencillo, donde se plasmarán las impresiones de un técnico en la materia y sus conclusiones con respecto a la existencia de grietas, etc.

#### **Art. 64. Régimen del suelo rústico**

En razón a su destino y protección se clasifican en las siguientes áreas:

- Rústico común:

- AIA - Areas de Interés Agrario

- AT - Areas de Transición
- SRG - Suelo Rústico de Régimen General

- Rústico protegido:

- AANP - Areas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección.
- ANEI - Areas Naturales de Especial Interés
- APR - Areas de Prevención de Riesgo
- APT - Areas de Protección Territorial

## Capítulo 9º

### Régimen urbanístico del suelo urbano

(área urbana de Sant Lluís)

#### AREA URBANA DE SANT LLUÍS

#### SUELO URBANO

#### SECTOR I. CASCO URBANO

#### RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

##### Art. 65. Definición y ámbito

Se entiende por Casco Antiguo el área del actual Casco Urbano que corresponde al núcleo originario y antiguo de la población y su crecimiento hasta principios de siglo.

Se caracteriza por el trazado regular de sus calles de acuerdo con el trazado francés y por las edificaciones entre medianeras adoptando usos y estilos tradicionales.

##### Art. 66. Tipo de ordenación

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas, en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

##### Art. 67. Condiciones de los solares

En las agrupaciones de edificaciones continuas del Casco Antiguo se fija en 200m<sup>2</sup> la extensión mínima de los solares y en 6 m. la mínima longitud de fachada, admitiéndose las dimensiones mínimas y las longitudes mínimas de fachadas existentes en la actualidad para cada caso, es por ello que en ambos casos se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados, o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose acentuados quiebros o estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimentos físicos notorios como desniveles o edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar inedicables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación debido a la aplicación de la profundidad edificable, serán destinadas primordialmente a jardines privados.

##### Art. 68. Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será el resultado de aplicar la profundidad edificable y la altura reguladora.

Se consideran edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Se determina que en todo edificio que exceda la ocupación o el número de plantas admisible por este planeamiento, podrán efectuarse obras de ampliación cumpliendo con este y sin exceder el aprovechamiento máximo admisible. Se admitirán obras de reforma y consolidación.





**Art. 69. Condiciones de altura**

Altura reguladora: 6,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 1 piso.

Altura total a cumbrera: 9,5 metros.

La envolvente vendrá definida por:

Fachada anterior con altura reguladora máxima de 6,50 metros

Fachada posterior con altura reguladora máxima de 6,50 metros

Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30%.

El 80% de la cubierta, será de teja y el 20% restante se admitirá como azotea practicable, debiendo retranquearse, como mínimo 4 metros de las alineaciones de fachada anterior y posterior.

Con carácter excepcional se admitirá la cubierta plana en tanto no se hayan construido la totalidad de las plantas.

En los solares en esquina será de aplicación la misma envolvente.

Todos los cerramientos exteriores que no sean paredes medianeras tendrán el tratamiento de fachadas.

Por encima de la envolvente solo se admitirá:

- Antenas, chimeneas, etc.
- La caja de ascensor, cuya altura se medirá a partir del último forjado plano y deberá retranquearse 4 metros de todas las fachadas.

**Art. 70. Condiciones de ocupación, retranqueos y profundidad edificable.**

En agrupaciones de edificación continua, la máxima ocupación de solar admitida será la determinada por la profundidad edificable y toda edificación deberá observar un retranqueo mínimo de 3 m. respecto del lindero del fondo. Las profundidades edificables se rigen por las limitaciones grafiadas en el plano VI-1.

Toda edificación observará un retranqueo mínimo de 3 m. respecto del lindero del fondo, excepto los solares en esquina que quedan emplazados en la confluencia de dos profundidades edificables.

**Art. 71. Condiciones de voladizos a vía pública**

Los voladizos admitidos sobre la vía pública serán exclusivamente los siguientes:

- Las cornisas, aleros y demás elementos decorativos clásicos o tradicionales, con un máximo de 45 cm.

**Art. 72. Condiciones de uso**

En la totalidad de la calle S. Lluís se excluyen las cocheras.

Se cumplirán todas las normas relativas a habitabilidad.

Intensidad de uso residencial

1 vivienda por 50m2 de solar edificable.

Intensidad de uso turístico

Se admite el hotel de ciudad.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522



USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitario	1-2-3	A-B-C	



USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Hotelero	3	C	
Industria	-----	-----	
Almacén	-----	-----	
Talleres	1-2-3	B-C	1 - A y B
Administrativo	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B-C	
Aparcamiento de automóviles	1-2-3	B	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	1-2-3	A-B-C	
Sanitario	1-2-3	A-B-C	
Socio-cultural	1-2-3	A-B-C	
Deportivo	2-3	B	
Espectáculos	1-2-3	B-C	
Salas Reunión	-----	-----	
Actv. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	1-2-3	B-C	
Seguridad	1-2	B-C	
Infraestructuras	1-2	B-C	
Espacios libres	1	-----	

### Art. 73. Condiciones de ambiente y estética

#### 1. Condiciones de ambiente.

Deberá conservarse siempre el aspecto tradicional e histórico del casco antiguo de la población exigiendo un adecuado tratamiento y respeto para que no desaparezcan o se destruyan o malogren sus valores, características y calidades de los ambientes tradicionales. Con este objeto deben mantenerse los valores del casco antiguo, así como por ejemplo una tipología de edificaciones coherente, que repite una serie de soluciones de diseño popularmente perfeccionadas por sucesivas decantaciones (carpinterías exteriores, tratamiento en color de las fachadas, etc).

Los tejados con sus aleros característicos de los Cascos antiguos de Menorca deberán conservarse.

Los parques y jardines públicos o privados, masas arbóreas, explanadas, plazas y rincones típicos y los edificios notables o representativos que, en alguno o varios aspectos constituyan parajes pintorescos y atractivos, deberán ser conservados y en los trabajos que fueran necesarios se procederá a su reparación y a que recobren su auténtico valor.

Las obras de urbanización, decoración de vía pública y, en especial, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se hará sin mimetismos ni elementos falsamente antiguos pero con empleo de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter de la población ni afectar las edificaciones de valor arquitectónico o representativo.

#### 2. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones procurarán mantener los valores del casco antiguo de acuerdo con el apartado anterior.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería (lienzos, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.).

Además deben quedar defendidos los aleros tradicionales.

En las edificaciones notables, por su valor arquitectónico o por su representatividad (casas solariegas, históricas o pintorescas), no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración, en su caso, y aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados a modo tradicional, (de no utilizar paredes de sillería vista). Las paredes medianeras al



descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados cuando menos. Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por finalizadas las obras, en todo o en parte.

La superficie de huecos en fachada a calle no superará en ningún caso la superficie maciza.

En las aberturas en planta piso la dimensión horizontal no superará en ningún caso la dimensión vertical, siendo la dimensión horizontal máxima de 1,30 m.

El tratamiento de fachadas será en color blanco o colores claros y tradicionales y se admitirán zócalos y recercados de huecos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc) que vuelen sobre el dominio público municipal.

## **AREA URBANA DE SANT LLUÍS**

### **SUELO URBANO**

#### **SECTOR I. CASCO URBANO**

##### **RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA 1.**

###### **Art. 74. Definición y ámbito**

Se entiende por zona Intensiva 1 la parte del actual casco urbano que comprende el sector de ensanche del núcleo antiguo hacia poniente dando una alternativa al crecimiento en bloque de viviendas del Sector de S'Avenida.

###### **Art. 75. Tipo de ordenación**

Corresponde a una ordenación de manzanas cerradas con edificación continua y con fachadas coincidiendo con las alineaciones a vía pública con tipología de bloque unifamiliar o bifamiliar con huerto o jardín.

En caso de agrupación de parcelas se admitirá el uso plurifamiliar.

###### **Art. 76. Condiciones de los solares**

Según parcelación existente.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles de acuerdo con las parcelación propuesta no admitiéndose quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 75°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y huertos.

###### **Art. 77. Condiciones de la edificación**

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será el resultado de aplicar la profundidad edificable y altura reguladora.

Se consideran edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Se determina que en todo edificio que exceda la ocupación o el número de plantas admisible por este planeamiento, podrán efectuarse obras de ampliación cumpliendo con este y sin exceder el aprovechamiento máximo admisible. Se admitirán obras de reforma y consolidación.

###### **Art. 78. Condiciones de altura**

Altura reguladora: 6,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 1 piso.

Altura a cumbre: 9,5 metros.





La envolvente vendrá definida por:

Fachada anterior con altura reguladora máxima de 6,50 m.

Fachada posterior con altura reguladora máxima de 6,50 m.

Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30%.

El 80% de la cubierta, será de teja y el 20% restante se admitirá como azotea practicable, debiendo retranquearse, como mínimo 4 m. de las alineaciones de fachada anterior y posterior.

Con carácter excepcional se admitirá la cubierta plana en tanto no se hayan construido la totalidad de las plantas.

En los solares en esquina será de aplicación la misma envolvente.

Todos los cerramientos exteriores que no sean paredes medianeras tendrán el tratamiento de fachadas.

Por encima de la envolvente solo se admitirá:

- Antenas, chimeneas, etc.
- La caja de ascensor cuya altura se medirá a partir del último forjado plano y deberá retranquearse 4 metros de todas las fachadas.

**Art. 79. Condiciones de ocupación, retranqueos y profundidades edificable**

La ocupación máxima de solar admitida será la determinada por la profundidad edificable y deberá observar, en todo caso la edificación, un retranqueo mínimo de 3m. del lindero del fondo.

Las profundidades edificables se rigen por las limitaciones grafiadas en el plano VI-1.

Será siempre obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho del solar en fachada a calle, quedando prohibidas toda edificación de tipo aislado que ponga al descubierto paredes medianeras colindantes.

**Art. 80. Condiciones de voladizos a vía publica**

Los voladizos admitidos sobre vía pública, como balcones, terrazas, tribunas, etc, no tendrán vuelo superior al 1/10 del ancho de vía pública y hasta 1,40 metros. Deberán separarse de los linderos una distancia igual a 1 metro y hallarse situados a una altura de al menos 3 metros sobre la rasante de la acera y que puede reducirse a 2,50 metros en caso de pasaje peatonal.

Deberán separarse 20cms. del borde de la acera.

**Art. 81. Condiciones de uso**

El uso de la vivienda se admitirá en sus versiones de unifamiliar y bifamiliar. En caso de agrupación de parcelas se admitirá el uso plurifamiliar

No se admitirán viviendas en los sótanos. Toda vivienda deberá tener fachada a calle.

Se cumplirán todas las Normas relativas a habitabilidad.

Intensidad de uso residencial

1 vivienda por 45m2 de solar edificable.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitario	-----	-----	
Hotelero	-----	-----	
Industria	-----	-----	
Almacén	-----	-----	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Talleres	-----	-----	
Administrativo	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B	
Aparcamiento de automóviles	-----	-----	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	1-2-3	B	
Sanitario	1-2-3	B	
Socio-cultural	-----	-----	
Deportivo	-----	-----	
Espectáculos	-----	-----	
Salas Reunión	-----	-----	
Actv. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	-----	-----	
Seguridad	1-2	B-C	
Infraestructuras	1-2	B-C	
Espacios libres	1	-----	

## Art. 82. Condiciones de ambiente y estética

### 1. Condiciones de ambiente

Los edificios a construir o reformar habrán de tener en cuenta las condiciones ambientales de la isla y la población.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados cuando menos. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en dichas medianeras.

Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por finalizadas las obras en todo o en parte.

### 2. Condiciones estéticas

El tratamiento de fachadas será en colores blanco, claros o tradicionales, ocre y tierras naturales, y se admitirán zócalos y recercados de huecos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc) que vuelen sobre el dominio público municipal.

## Art. 83. Aparcamientos

Se proveerá para cada edificio de nueva planta un mínimo de 0,5 plazas por cada vivienda y 1 plaza por cada 150m<sup>2</sup> de local comercial, ello de acuerdo con las determinaciones del propio proyecto.

Se exceptúan de estas obligaciones las casas unifamiliares y bifamiliares.

## AREA URBANA DE SANT LLUÍS

### SUELO URBANO

#### SECTOR I. CASCO URBANO

#### RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA 2

## Art. 84. Definición y ámbito

Se entiende por zona Intensiva la parte del actual casco urbano que comprende los sectores de ensanche del núcleo antiguo, a partir del presente siglo y a las áreas de extensión urbana previstas en planes de ensanche hacia la Avda. de desvío de tráfico, realizada en los últimos





años.

**Art. 85. Tipo de ordenación**

Corresponde a una ordenación de manzanas cerradas con edificación continua y con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vía pública, con predominante tipología de bloque plurifamiliar de viviendas.

**Art. 86. Condiciones de los solares**

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

Superficie Dimensiones fachada/fondo

200m<sup>2</sup> 7/20

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas. En tales casos siempre será preceptivo realizar una composición de fachadas formando conjunto con las suficientes fincas colindantes.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiendo quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 75°. En tales casos será necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados.

**Art. 87. Condiciones de la edificación**

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será el resultado de aplicar la profundidad edificable y altura reguladora.

Se consideran edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Se determina que en todo edificio que exceda la ocupación o el número de plantas admisible por este planeamiento, podrán efectuarse obras de ampliación cumpliendo con este y sin exceder el aprovechamiento máximo admisible. Se admitirán obras de reforma y consolidación.

**Art. 88. Condiciones de altura**

En el plano VI-1 se fijan las alturas para cada manzana.

Altura reguladora para B + 1: 6,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 1 piso.

Altura total a cumbrera: 9,5 metros

Altura reguladora para B + 2: 9,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 2 pisos.

Altura total a cumbrera: 12,5 metros

La envolvente vendrá definida por:

B + 1:

Fachada anterior con altura reguladora máxima de 6,5 metros.

Fachada posterior con altura reguladora máxima de 6,5 metros.

B + 2:

Fachada anterior con altura reguladora máxima de 9,5 metros.

Fachada posterior con altura reguladora máxima de 9,5 metros.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522>



Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30%.

El 80% de la cubierta, será de teja y el 20% restante se admitirá como azotea practicable, debiendo retranquearse, como mínimo 4m. de las alineaciones de fachada anterior y posterior.

Con carácter excepcional se admitirá la cubierta plana en tanto no se hayan construido la totalidad de las plantas.

En los solares en esquina será de aplicación la misma envolvente.

En los solares situados en las esquinas cuyo régimen de altura sea baja + 2, la envolvente de la cubierta arrancará a 9,5 metros en todo el perímetro de la misma y tendrá una profundidad mínima de 4 metros con una pendiente máxima del 30%.

Todos los cerramientos exteriores que no sean paredes medianeras tendrán el tratamiento de fachadas.

Por encima de la envolvente solo se admitirá:

- Antenas, chimeneas, pararrayos e instalaciones.
- La caja de ascensor cuya altura se medirá a partir del último forjado plano y deberá retranquearse 4 metros de todas las fachadas.

**Art. 89. Condiciones de ocupación, retranqueos y profundidad edificable.**

La máxima ocupación de solar admitida será la determinada por la profundidad edificable y deberá observar, en todo caso, la edificación un retranqueo mínimo de 3m. del lindero del fondo.

Las profundidades edificables se rigen por las limitaciones grafiadas en el plano VI-1.

**Art. 90. Condiciones de voladizos a vía pública**

Los voladizos admitidos sobre vía pública, como balcones, terrazas, tribunas, etc., no tendrán vuelo superior al 1/10 del ancho de vía pública y hasta 1,50 metros. Deberán separarse de los linderos una distancia igual a 1 metro y hallarse situados a una altura de al menos 3 metros sobre la rasante de vía pública y que puede reducirse a 2,50 metros en caso de pasaje peatonal. Deberán separarse 20 cms. del borde de la acera.

**Art. 91. Condiciones de uso**

Se cumplirán todas las Normas relativas a habitabilidad.

Intensidad de uso residencial

1 vivienda por 40m2 de solar edificable.

Intensidad de uso turístico

Se admite el hotel de ciudad.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitario	1-2-3	A-B-C	
Hotelero	3	C	
Industria	3	B	1-2 - A-B
Almacén	3	B	1-2 - A-B
Talleres	3	B	1-2 - A-B
Administrativo	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B-C	
Aparcamiento de automóviles	1-2-3	B	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	1-2-3	A-B-C	
Sanitario	1-2-3	A-B-C	





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Socio-cultural	1-2-3	A-B-C	
Deportivo	2-3	B	
Espectáculos	1-2-3	B-C	
Salas Reunión	-----	-----	
Actv. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	1-2-3	B-C	
Seguridad	1-2	B-C	
Infraestructuras	1-2	B-C	
Espacios libres	1	-----	

### Art. 92. Condiciones de ambiente y estética

- Condiciones de ambiente

Los edificios a construir o reformar habrán de tener en cuenta el entorno en que se sitúen.

- Condiciones estéticas

La composición será razonada y tendrá en cuenta los condicionantes ambientales de la isla y la población.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas y pintadas. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados cuando menos. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en dichas medianeras. Sin dichos requisitos no podrán en modo alguno darse por finalizadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será en colores blanco, claros o tradicionales, ocre y tierras naturales, y se admitirán zócalos y recercados de huecos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc) que vuelen sobre el dominio público municipal.

### Art. 93. Aparcamientos

Se proveerá para cada edificio de nueva planta un mínimo de 0,5 plazas por cada vivienda y 1 plaza por cada 150m<sup>2</sup> de local comercial, ello de acuerdo con las determinaciones del propio proyecto.

En el caso de edificación por fases, en el que no puede determinarse las características de la futura edificación se proveerán 0,5 plazas por cada 100m<sup>2</sup> edificables de solar.

Se exceptúan de estas obligaciones las casas unifamiliares.

## AREA URBANA DE SANT LLUÍS

### SUELO URBANO

#### SECTOR I. CASCO URBANO

#### RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA 1.

### Art. 94. Definición y ámbito

Se entiende por Zona Extensiva la parte que comprende sectores de ensanche y las áreas de extensión urbana previstas en el planeamiento y en las cuales se han adoptado 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.



#### **Art. 95. Tipos de ordenación**

Corresponde a ámbitos residenciales de nueva creación con la edificación aislada ordenada de espacios libres privados, normalmente ajardinados.

#### **Art. 96. Condiciones de los solares**

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

Superficie	Dimensiones fachada/fondo
400m <sup>2</sup>	15/15

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas en cuanto se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes normas.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiéndose quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales superiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación serán destinadas primordialmente a jardines privados en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar.

#### **Art. 97. Condiciones de edificación**

El coeficiente máximo de edificabilidad será de 0'7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se consideran edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Se determina que en todo edificio que exceda la ocupación o el número de plantas admisible por este planeamiento, podrán efectuarse obras de ampliación cumpliendo con este y sin exceder el aprovechamiento máximo admisible. Se admitirán obras de reforma y consolidación.

#### **Art. 98. Condiciones de altura**

Las alturas máximas de la edificaciones se regirán por los siguientes valores:

- Altura reguladora: 6 metros
- Altura máxima: 7,5 metros

La altura se medirá sobre la rasante de la acera.

Plantas: sótano, baja y un piso.

Elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y las cubiertas inclinadas con una pendiente no superior al 25%.

#### **Art. 99. Condiciones de ocupación y retranqueos**

La máxima ocupación del solar admitida será del 40%.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluso los voladizos, de todos los lindes del solar será el siguiente:

5 m. frente a vías y áreas públicas.

3 m. frente a otras medianeras.

Se determina una regulación específica de los retranqueos de las piscinas, en conformidad con el siguiente detalle:

1,50m de retranqueo, cuando la piscina se encuentre, como máximo, 0,50m por encima del terreno natural.

3m en caso contrario.

Lo mismo regirá para la caseta de maquinaria.

Subsanada deficiencia Resolución de Alcaldía 547 de fecha 11 de diciembre de 2003.

**Art. 100. Condiciones de uso**

Se cumplirán todas las Normas relativas a habitabilidad.

Intensidad de uso residencial

1 vivienda por 200m<sup>2</sup> de solar edificable.

En la unidad de actuación A-6-A 1 vivienda por 340m<sup>2</sup> de solar edificable

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	A-B-D	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-D	
Comunitario	-----	-----	
Hotelero	-----	-----	
Industria	-----	-----	
Almacén	-----	-----	
Talleres	-----	-----	
Administrativo	1-2-3	A-B-D	
Comercial	-----	-----	
Aparcamiento de automóviles	-----	-----	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	1-2-3	B	
Sanitario	1-2-3	B	
Socio-cultural	-----	-----	
Deportivo	-----	-----	
Espectáculos	-----	-----	
Salas Reunión	-----	-----	
Actv. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	-----	-----	
Seguridad	1-2	B-C	
Infraestructuras	1-2	B-D	
Espacios libres	1	-----	

\* Se proveerá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

**Art. 101. Condiciones de ambiente y estética**

1. Condiciones ambientales

Los edificios a construir y reformas deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

2. Condiciones estéticas

Las soluciones formales adoptadas se razonarán en la memoria, se evitarán las soluciones frívolas o poco estudiadas que contribuyan a la degradación arquitectónica del pueblo.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y a patios interiores, de haberlos, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por terminadas las obras, en todo o en parte.





3. Condiciones de volumen máximo edificable en un solo bloque o edificio.

En las zonas que se califiquen como residencial extensiva, el volumen máximo edificable en un solo bloque o edificio será de 5.000m<sup>3</sup>

El tratamiento de fachadas será en colores blanco, claros o tradicionales, ocres y tierras naturales, y se admitirán zócalos y recercados de huecos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc) que vuelen sobre el dominio público municipal.

**AREA URBANA DE SANT LLUÍS**

**SUELO URBANO**

**SECTOR I. CASCO URBANO**

**RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA 2**

- Art. 102. Definición y ámbito
- Art. 103. Tipo de ordenación
- Art. 104. Condiciones de los solares
- Art. 105. Condiciones de edificación
- Art. 106. Condiciones de altura
- Art. 107. Condiciones de ocupación y retranqueos
- Art. 108. Condiciones de uso
- Art. 109. Condiciones de ambiente y estética

(La aprobación provisional del expediente determina la eliminación de los artículos 111 a 118 por cuanto que la zona del casco urbano calificada como Residencial Extensiva 2 será objeto de un Plan Especial)

**AREA URBANA DE SANT LLUÍS**

**SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN**

**SECTOR V**

**INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS EN TODAS SUS CLASIFICACIONES**

**Art. 110. Polígono Industrial**

a) Ámbito

Corresponde al sector de nueva creación S-V, del área urbana de Sant Lluís tal como determina el plano I-2-A.

2. Gestión y sistema de actuación

La gestión del planeamiento será: Municipal

El sistema de actuación será: Compensación

b) Régimen urbanístico y regulación de usos

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	A-B-C-D	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Hotelero	----	----	
Industria	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4 / A-B-C-D

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522



USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Almacén	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4 / A-B-C-D
Talleres	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4 / A-B-C-D
Administrativo	1-2-3	A-B-C-D-E	
Comercial	2-3	A-B-C-D-E	
Aparcamiento de automóviles	1-2-3	A-B-C-D-E	
Servicio automóvil	1-2-3	A-B-C-D-E	
Docente	1-2-3	A-B-C-D-E	
Sanitario	1-2-3	A-B-C-D-E	
Socio-cultural	1-2-3	A-B-C-D-E	
Deportivo	1-2-3	A-B-C-D-E	
Espectáculos	1-2-3	A-B-C-D-E	
Salas Reunión	1-2-3	A-B-C-D-E	
Actv. Recreativas	1-2-3	A-B-C-D-E	
Establ. Públicos	1-2-3	A-B-C-D-E	
Seguridad	1-2-3	A-B-C-D-E	
Infraestructuras	1-2	A-B-C-D-E	
Espacios libres	1	----	

#### 4. Tipos de ordenación

Se adoptará un tipo de ordenación con edificación aislada o continua, planteando los espacios verdes al borde del Sector como almohada, pero utilizable como zona de jardines y con los accesos a las carreteras el máximo de concentrados para evitar conflictos de tráfico.

#### 5. Condiciones de edificación y parámetros urbanísticos

El coeficiente máximo de aprovechamiento global del Sector será de 1,5 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup>.

La máxima altura de las edificaciones será de 7m del arranque de cubierta.

#### 6. Condiciones de vertidos industriales

Las NNUU del Plan Parcial establecerán las condiciones de vertidos industriales.

#### 7. Condiciones del Servicio de Carreteras

- Los servicios cuyo trazado sea paralelo a la carretera se canalizarán por la zona de protección definida en la Ley 5/1.990 de Carreteras de la C.A.I.B.
- El diseño del acceso deberá concretarse en proyecto específico.
- En ningún caso se autorizará la canalización de las aguas pluviales hacia la cuneta de la carretera.

### AREA URBANA DE SANT LLUÍS

#### SUELO URBANO

#### SECTORES I, II, III, IV

#### SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

##### Art. 111. Centros especiales

Comprende las áreas de nueva creación con dedicación y asentamiento preferente de equipamiento urbano, cívico-social colectivo y de los centros de las actividades e instalaciones complementarias y parques deportivos para el desarrollo del servicio urbano, así como los sectores calificados en áreas ya consolidadas para su recalificación.

##### Art. 112. Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos

###### 1. Equipamiento cívico social (uso público)





Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres	1	C-D	
Vivienda turística	1	C-D	
Hotelero	1	C-D	
Administrativo	----	----	
Comercial	----	----	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	1	C-D	
Sanitario	1	C-D	
Socio-cultural	1	C-D	
Deportivo	1	C-D	
Espectáculos	1	C-D	
Salas Reunión	1	C-D	
Act. Recreativas	1	C-D	
Establ. Públicos	1	C-D	
Seguridad	1	C-D	
Infraestructuras	1	C-D	
Espacios libres	----	----	

## 2. Equipamiento comercial (uso privado)

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres	----	----	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	----	----	
Administrativo	2-3	C-D	
Comercial	2-3	C-D	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	2-3	C-D	
Sanitario	2-3	D	
Socio-cultural	2-3	C-D	
Deportivo	2-3	D	
Espectáculos	2-3	C-D	
Salas Reunión	2-3	C-D	
Act. Recreativas	2-3	C-D	
Establ. Públicos	2-3	C-D	
Seguridad	----	----	



USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Infraestructuras	3	D	
Espacios libres	----	----	

### 3. Actividades e instalaciones complementarias

Áreas de usos infraestructurales.

#### **Art. 113. Tipo de ordenación**

El estudio de detalle que desarrolla el polígono de la zona de servicios adoptará el tipo de ordenación correspondiente a la edificación aislada con un porcentaje elevado de espacios libres públicos y zonas de aparcamiento.

La densidad máxima será normalmente de 20 habitantes/ha correspondiente a la población al servicio del polígono

#### **Art. 114. Condiciones de los solares**

Los solares son los que determinan el plano III-1-A de estas Normas Subsidiarias.

Las áreas que han de quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 20% respeto del área del solar.

#### **Art. 115. Condiciones de edificación**

##### 1. Equipamiento cívicosocial (uso público)

El coeficiente máximo de edificabilidad de los solares será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 2. Equipamiento comercial (uso privado)

El coeficiente máximo de edificabilidad de los solares será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **Art. 116. Condiciones de altura**

En las zonas de Equipamiento cívicosocial, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 10 m. y 3 plantas.

En las zonas de Equipamiento comercial, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 9 m. y 2 plantas.

Por otro lado se podrán sobreelevar las torres que requieran mayor elevación por la excelencia y representatividad del edificio o por convenir al servicio o instalación, así como la mayor altura que precise un pabellón polideportivo para cumplimentar las normas NIDE.

#### **Art. 117. Condiciones de ocupación y retranqueos**

La máxima ocupación de solar admitida será del 50% en las zonas de Equipamiento cívicosocial

La máxima ocupación de solar admitida será del 40% en las zonas de Equipamiento comercial

En las áreas de Equipamiento, las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación.

El retranqueo mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será de 5 m.

Con carácter excepcional se determina para los equipamientos escolares un retranqueo de 2 m. a vial

#### **Art. 118. Condiciones de uso**

El uso de vivienda sólo será admitido en las zonas calificadas como equipamiento comercial, con un máximo de una unidad de vivienda, de superficie no superior a 90 m<sup>2</sup>, en cada zona así calificada.





**Art. 119. Condiciones ambientales y estéticas.**

Las edificaciones propias de los equipamientos cívicosocial y comercial, deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición, fachadas y acabados.

Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

**SECTORES I, II, III, Y IV**

**ESPACIOS PÚBLICOS**

**Art. 120 Definición y ámbito**

Comprende las zonas urbanas de dominio y uso público municipales con proporción grande de vegetación destinada a los siguientes usos:

1. Parques y jardines públicos

Para el recreo y esparcimiento de los ciudadanos de la población y que comprenden los siguientes parajes:

- Parque forestal
- Parque urbano
- Jardines
- Areas de juego y recreo para niños
- Areas y sendas peatonales

2. Protecciones

Como elemento de defensa de medios naturales o urbanísticos:

- Pantallas de aislamiento de usos distintos
- Franjas de protección de comunicaciones
- Cauces, vaguadas, barrancos, acantilados, playas y costas y otros accidentes
- Pasos para instalaciones de infraestructura del servicio urbanístico
- Franjas de protección de elementos de interés histórico artístico y monumentos

**Art. 121. Tipo de ordenación**

Los espacios libres públicos servirán primordialmente a la excepcional función para que fueron creados, o sea, para lograr el solaz recreo y esparcimiento necesario para la vida cívica de la población y sirvan de amparo y protección de una serie de elementos a preservar.

Por tanto, la ordenación de los espacios libres públicos, debe estar condicionada y favorecida en lograr, para los mismos, los parajes mejor emplazados y dispuestos, y por tanto se formulan las indiscutibles condiciones siguientes:

1. Parques y jardines públicos

1. Su posición estará bien relacionada con sus frentes a vía pública y accesos mediante pasajes peatonales.
2. Las fachadas de las edificaciones frente a los parques y jardines tendrán el carácter de frontales o principales y con un tratamiento digno y armónico y, en caso de requerirse retranqueos de la edificación respecto a los correspondientes linderos de los parques y jardines, deberá observarse como mínimo idéntica medida que para las vías públicas.
3. Se dotarán los correspondientes caminos, rampas, escalinatas, elementos decorativos y de ornato, si cabe, así como la adecuada iluminación y dotación de agua para el riego.

Los elementos constructivos nunca desvirtuarán el carácter de estos espacios libres, sino que procurarán el máximo realce y todo ello de acuerdo con los proyectos y el planeamiento especial si fuera necesario.

4. Siendo el elemento primordial la vegetación, esta se aplicará con la debida profusión y esmero, cuidando que las plantaciones de las especies sean las apropiadas a la región, al clima y a la correspondiente conservación.
5. Se admitirán como parques y jardines los pasajes peatonales con anchos iguales o superiores a 15 m. si se convierten en paseos.



También se admitirán como parques y jardines los parques deportivos municipales al aire libre si cumplimentan las mismas condiciones que los parques y jardines.

**Art. 122. Condiciones de uso**

Aparte los usos públicos recreativo y deportivo de carácter municipal y al aire libre, admitidos para los parques y jardines quedan prohibidos todos los demás usos.

**Art. 123. Condiciones de ambiente y estética**

Los espacios libres públicos no se relegarán a terrenos inhábiles para solares ni adoptarán formas marginales o de sobrantes de reparto.

En el caso de que el área sea poco arbolada, se cuidará de su repoblación forestal. Todo Proyecto de Urbanización contendrá un capítulo suficiente de arbolado y jardinería.

Los parques y jardines públicos se dotarán de caminos, rampas, escalinatas, que los hagan practicables, así como de iluminación y riego adecuado. En lo posible se atenderá a su ornato con elementos apropiados que no desvirtúen su fin.

**Capítulo 10. Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable**

**(zonas turísticas)**

**RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR.**

**ZONAS TURÍSTICAS**

**Art. 124. Definición y ámbito**

Se entienden por Área Residencial Extensiva Unifamiliar de las Zonas Turísticas, los sectores correspondientes a ámbitos residenciales de urbanización existentes o de nueva creación siguiendo normas urbanísticas apropiadas para el uso de vivienda temporal o de segunda vivienda, en la que se han adoptado ordenaciones características de edificación unifamiliar aislada con espacios libres alrededor de carácter privado, permitiendo por lo tanto únicamente una vivienda aislada por solar.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tal en la cartografía adjunta con clave REU.

**Art. 125. Tipo de ordenación**

Corresponde a ámbitos residenciales existentes o de nueva creación, siguiendo normas urbanísticas con edificación unifamiliar aislada rodeada de espacios libres privados, normalmente ajardinados.

Se considera la anchura mínima de calles aptas para el tráfico de 10 m.

No obstante, siempre serán admitidas las actuales anchuras de calles existentes en los tramos edificados o en los planeamientos aprobados, si tuviesen dimensiones más reducidas.

Para las distintas subzonas en los casos especiales de condiciones topográficas adversas y ramales secundarios, se podrá autorizar hasta una anchura mínima de 8 metros.

**Art. 126. Condiciones de los solares**

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

Superficie	Dimensiones fachada/fondo
1.000 m <sup>2</sup>	15/15

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso residencial y turístico de 1/1.000.

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas en los siguientes supuestos.

\*Cuando los solares escriturados sean anteriores a la fecha de aprobación del PTI, se admitirán parcelas inferiores a 600 m<sup>2</sup>.

\*Cuando los solares escriturados sean anteriores a la fecha de aprobación definitiva de las presentes NS y posteriores a la fecha de aprobación





del PTI, 25 de abril de 2003, se admitirán parcelas inferiores a 1000 m<sup>2</sup> y superiores a 600 m<sup>2</sup>.

En estos casos se fija el índice de intensidad de uso residencial y turístico en 1/ parcela existente.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiéndose quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En estos casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimento de edificaciones contiguas.

Las áreas que deben quedar ineducables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar. Estos jardines deberán elaborarse con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, y respetando al máximo los ejemplares de vegetación existente. En las zonas con vegetación natural, especialmente las ocupadas por hábitats de interés comunitario, se evitará la alteración de ésta en los ajardinamientos.

La parcelación de un área, siempre en las condiciones de parcela mínima definida en el presente artículo precisará la redacción y tramitación de un proyecto de parcelación.

Aquellos solares afectados por las servidumbres de paso y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrestre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

**Art. 127. Condiciones de edificación**

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup> de superficie, existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PTI (17 de mayo de 2003), se admitirá la edificación de una vivienda de superficie máxima construida de 110 m<sup>2</sup>, respetando en todo caso los parámetros de altura y retranqueos comunes a esta calificación y siempre que esta edificabilidad no supere el 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Art. 128. Condiciones de altura**

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores, según sean del tipo 2 o 1.

Tipo	Altura reguladora	Altura máxima	Núm. Plantas
2	6.20 m	7.00 m	Sótano + p.b. + piso
1	3.20 m	5.00 m	Sótano + p.b.

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

En casos excepcionales, debido a la topografía y cuando esta norma sea de imposible cumplimiento, se redactará un estudio de detalle que justificará la imposibilidad de cumplir este parámetro.

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522



### Art. 129. Condiciones de ocupación y retranqueos

La máxima ocupación de solar admitida será: 25%.

Cuando la ocupación de la planta sótano exceda del perímetro de ocupación de las plantas baja y piso, ésta computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será:

- 5 m. frente a vías y áreas públicas.
- 3 m. frente a otras paredes medianeras y frente a los peatonales.
- 4 m entre edificaciones cuando estas sean en condominio o en un mismo solar.
- En las plantas sótano no es obligatorio respetar éstos retranqueos.
- La superficie construida en segunda planta no excederá del 40% de la superficie construida en la planta baja.

Se determina una regulación específica de los retranqueos de las piscinas, en conformidad con el siguiente detalle:

- 1,50 m. de retranqueo, cuando la piscina se halle, como máximo, 0,50 m. por encima del terreno natural.
- 3 m. en caso contrario.
- Lo mismo regirá para las casetas de maquinaria.

En la zona de s'Algar Ciudad Jardín, cuando se construya una piscina, ésta deberá quedar perfectamente cerrada, o bien, se deberá cerrar correctamente el perímetro de la parcela, mediando un cierre vegetal con un apoyo de reja metálica, y altura fija de un metro (1 m.).

Con carácter excepcional se determina un retranqueo de 3 m. a vial, en aquellas parcelas situadas en suelo urbano, sobre las que se produzca una reducción de por lo menos un 70% del área edificable, como consecuencia de las determinaciones del Dominio Público Marítimo -Terrestre y zona de protección de 20 m. definidas por el deslinde provisional efectuada por la Demarcación de Costas de Baleares.

### Art. 130. Condiciones de uso

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	D	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres	----	----	
Vivienda turística	3	D	
Hotelero	----	----	
Administrativo	3	B (*)	
Comercial	----	----	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	----	----	
Sanitario	----	----	
Socio-cultural	----	----	
Deportivo	----	----	
Espectáculos	----	----	
Salas Reunión	----	----	
Act. Recreativas	----	----	
Establ. Públicos	----	----	
Seguridad	----	----	
Infraestructuras	----	----	
Espacios libres	----	----	

(\*) Solo despachos de profesionales con vivienda del titular anexo.



### **Art. 131. Condiciones ambientales y estéticas.**

#### 1. Condiciones ambientales

Los edificios por construir o reformar procurarán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Las cubiertas de las edificaciones se realizarán con tejados, azoteas, losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

Entre los lindes de los solares y en los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias por permitir el paso de la fauna silvestre.

#### 2. Condiciones estéticas

La composición será libre, pero no arbitraria ni frívola, se justificarán en la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar de ninguna manera por acabadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco o de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra). En la zona de Binibeca Vell delimitada por las calles de la Mar Mediterránea y desde Timó y hasta la costa, se mantendrá el color blanco tradicional. Los cerramientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicional, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

#### 3. Cerramientos de los solares

Todos los lindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

Los muros de cierre de parcelas y medianeras se regirán por las siguientes determinaciones:

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

### **Art. 132. Zona Binibeca Vell (REU\*-1)**

En el área de Binibeca Vell, definidas a la cartografía con la clave REU\*-1 las condiciones son:

- Parcela mínima: La existente, siempre cumpliendo con los requisitos del artículo 126
- Coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de solar será de: 35%.
- El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será:

- 3 m. frente a vías y áreas públicas.
- 2 m. frente a otras paredes medianeras y frente a los peatonales.

El resto de parámetros serán los definidos para la zona REU.

### **RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA.**

#### **ZONAS TURÍSTICAS**

### **Art. 133. Definición y ámbito**

Se entiende por área Residencial Extensiva Concentrada del Área Turística los sectores correspondientes a ámbitos residenciales de urbanizaciones existentes o de nueva creación que sigan normas urbanísticas apropiadas para el uso de vivienda unifamiliar temporal o de



segunda residencia, siempre aislada, con tipología de viviendas de condominio y en coexistencia con otros usos.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tal en la cartografía adjunta con clave REC.

#### **Art. 134. Tipo de ordenación**

Corresponde a ámbitos residenciales de edificación aislada y/o en condominio rodeada de espacios libres privados, normalmente ajardinados que coexisten con otros usos.

Se considera la anchura mínima de calles aptas para el tráfico de 10 m.

No obstante, siempre serán admitidas las actuales anchuras de calles existentes en los tramos edificados o en los planeamientos aprobados, si tuviesen dimensiones más reducidas.

Para las distintas subzonas en los casos especiales de condiciones topográficas adversas y ramales secundarios, podrá autorizarse hasta una anchura mínima de 8 metros.

#### **Art. 135. Condiciones de los solares**

1. Se fijan las siguientes condiciones mínimas para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y vivienda turística vacacional. En el caso de los condominios, esta cifra se deberá considerar como índice de intensidad de uso.

Superficie	Dimensiones fachada/fondo
600 m <sup>2</sup>	15/15

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso residencial y turístico de 1/600.

2. Se fijan las siguientes condiciones mínimas para el resto de usos:

Superficie	Dimensiones fachada/fondo
2.000 m <sup>2</sup>	15/15

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas en los siguientes supuestos.

\*Cuando los solares escriturados sean anteriores a la fecha de aprobación del PTI, se admitirán parcelas inferiores a 600 m<sup>2</sup>.

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso turístico de 1/60.

3.- Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiéndose quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y paredes medianeras laterales inferiores a 65°. En estos casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimento de edificaciones contiguas.

4. Las áreas que deben quedar inedificables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán adscritas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar. Estos jardines deberán elaborarse con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, y respetando al máximo los ejemplares de vegetación natural ya existentes. En las zonas con vegetación natural, especialmente las ocupadas por hábitats de interés comunitario, se evitará la alteración de ésta en los ajardinamientos.

5. Aquellos solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrestre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

#### **Art. 136. Condiciones de edificación**

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso del uso vivienda unifamiliar aislada y uso vivienda turística vacacional, para el resto de usos la edificabilidad será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Art. 137. Condiciones de altura**

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores, según sean del tipo 2 o 1.



Tipo	Altura reguladora	Altura máxima	Núm. Plantas
2	6.20 m	7.00 m	Sótano + p.b. + piso
1	3.20 m	5.00 m	Sótano + p.b.

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

En casos excepcionales, debido a la topografía y cuando esta norma sea de imposible cumplimiento, se redactará un estudio de detalle que justificará la imposibilidad de cumplir este parámetro.

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, banales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

#### Art. 138. Condiciones de ocupación y retranqueos

La máxima ocupación admitida del solar será de 25%.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los deslindes del solar será:

- 5 m. frente a vías y áreas públicas.
- 3 m. frente a otras paredes medianeras y frente a los peatonales.
- 4 m entre edificaciones cuando estas sean a condominio o a un mismo solar.

La superficie construida de la segunda planta no excederá de 40% de la superficie construida en la planta baja.

Se determina una regulación específica de los retranqueos de las piscinas, de conformidad con el siguiente detalle:

- 1,50m de retranqueo, cuando la piscina se halle, como máximo, 0,50 m por encima del terreno natural.
- 3 m en caso contrario.

Lo mismo regirá para la caseta de maquinaria.

#### Art. 139. Condiciones de uso

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	1-2-3	C-D
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	1-2-3	C-D





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Administrativo	1-2-3	C-D
Comercial	----	----
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	----	----
Socio-cultural	----	----
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

**Art. 140. Condiciones ambientales y estéticas.**

1. Condiciones ambientales

Los edificios por construir o reformar procurarán adaptarse básicamente el ambiente de la población y al paisaje.

Las cubiertas de las edificaciones se realizarán con tejados, terrazas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

Entre los lindes de los solares y en los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias por permitir el paso de la fauna silvestre.

2. Condiciones estéticas

La composición será libre, pero no arbitraria ni frívola, se justificarán en la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos los elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra).

Los cerramientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicional, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

3. Cerramientos de los solares

Todos las deslindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

Los muros de cierre de parcelas y medianeras se regirán por las siguientes determinaciones:

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

**HOTELERA I – II.**

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522



## ZONAS TURÍSTICAS

### Art. 141. Definición y ámbito

Comprende las áreas existentes con dedicación preferente a la industria hotelera, en aquellas tipologías permitidas a las presentes normas, y grafiadas como tal en la cartografía con llave ZH-I y ZH-II

### Art. 142. Tipo de ordenación

Corresponde a ámbitos en los que predomina la edificación de establecimientos hoteleros.

### Art. 143. Condiciones de los solares

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie Dimensiones fachada/fondo
- 5.000 m2 50/50

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos ya por ser los solares contiguos edificados o por ser escriturados con anterioridad a la fecha de aprobación del PTI, 25 de abril de 2003.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles no admitiéndose quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y paredes medianeras laterales inferiores a 65°. En estos casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimento de edificaciones contiguas.

Las áreas que deben quedar in edificables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán adscritas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar. Estos jardines deberán elaborarse con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, y respetando al máximo los ejemplares de vegetación naturales ya existentes. En las zonas con vegetación natural, especialmente las ocupadas por hábitats de interés comunitario, se evitará la alteración de ésta en los ajardinamientos

Aquellos solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

### Art. 144. Condiciones de edificación

- 1.- En la Zona Hotelera I, el coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,6 m2/m2, excepto en el sector S13 de Sa Sivina de Baix donde será de 0,44 m2/m2.
- 2.- En la Zona Hotelera II el coeficiente máximo de edificabilidad es de 0,4 m2/m2.
- 3.- Son de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas al artículo 63.6 de las presentes normas para el uso hotelero en las zonas turísticas.

### Art. 145. Condiciones de altura

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores:

1. En la Zona Hotelera Y:

- Altura reguladora núm. de plantas
- 10 m. sótano, baja y 2 pisos

excepto en el sector S13 de Sa Sivina de Baix, donde será:

- Altura reguladora núm. de plantas
- 7 m. sótano, baja y piso

2. En la Zona Hotelera II:





- Altura reguladora núm. de plantas
- 7 m. sótano, baja y piso

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

En casos excepcionales, debido a la topografía y cuando esta norma sea de imposible cumplimiento, se redactará un estudio de detalle que justificará la imposibilidad de cumplir este parámetro.

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

**Art. 146. Índice de Intensidad Turística**

Para cada plaza turística se requerirá un mínimo de 60 m<sup>2</sup> por plaza para las primeras 150 plazas, un mínimo de 75 m<sup>2</sup> por plaza para las 150 plazas siguientes, y de 100 m<sup>2</sup> en adelante hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero, máximo total posible.

**Art. 147. Condiciones de ocupación y retranqueos**

1. En la Zona Hotelera I la máxima ocupación del solar admitida será del 30%.
2. Para la Zona Hotelera II la máxima ocupación admitida será del 25%.
3. La distancia de los edificios a calles y zonas públicas será de 5m. a los vecinos será de 3 m.

**Art. 148 Condiciones de uso**

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	----	----
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	----	----
Hotelero	3	D
Administrativo	----	----
Comercial	----	----
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	----	----
Socio-cultural	----	----

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522



USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

**Art. 149. Normas para el sector de Sa Sivina de Baix**

El uso público quedará limitado a los usos comercial, recreativo, deportivo, cultural y espectáculos.

**Art. 150. Condiciones ambientales y estéticas.****1. Condiciones ambientales**

Los edificios por construir o reformar procurarán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Las cubiertas de las edificaciones se realizarán con tejados, terrazas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

Entre los lindes de los solares y en los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias por permitir el paso de la fauna silvestre.

**2. Condiciones estéticas**

La composición será libre, pero no arbitraria ni frívola, se justificarán en la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra). Los tratamientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

**3. Cerramientos de los solares**

Todos los deslindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

Los muros de cierre de parcelas y medianeras se regirán por las siguientes determinaciones:

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL.****ZONAS TURÍSTICAS****Art. 151. Definición y ámbito**

La ordenanza alcanza aquellas manzanas de uso residencial unifamiliar edificables en régimen de regulación de parcela, en las que mayoritariamente hay edificaciones de varias tipologías plurifamiliares provenientes del desarrollo del plan anterior. Estas edificaciones



plurifamiliares son disconformes con los nuevos usos unifamiliares propios de la zona, pero es voluntad de este plan el mantenimiento y modernización de estas edificaciones.

En estas zonas se podrán mantener los usos y tipologías existentes sin ninguna limitación temporal, pero en el caso de que se proceda a la demolición y a la nueva construcción de una nueva edificación solo se admitirán los usos unifamiliares y turísticos en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y los establecimientos hoteleros definidos al artículo 63.3 de estas normas. Estas zonas se localizan en las zonas turísticas, comprenden los terrenos calificados como tal en la cartografía con la clave RUTE.

Dadas las especiales características urbanas de estas áreas, se establece esta normativa específica, de tal forma que se haga compatible el mantenimiento de las tipologías tradicionales antiguas con la nueva normativa.

**Art. 152. Zonificación**

Se distingue una única zona, aunque a la misma se aplicarán dos tipo de parámetros y ordenanzas según se trate de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este plan, y que se pueden mantener, o de la construcción de nuevas edificaciones.

**Art. 153. Condiciones mínimas de parcela**

	Nuevas construcciones	Construcciones existentes
S. mín.	600	La existente
A. mín.	15	La existente

Siendo: S. mín.: superficie mínima de parcela en m2

A. mín.: ancho mínimo de fachada en metros

En el supuesto de demolición de la edificación existente y construcción de nueva planta los parámetros de aplicación serán los especificados en la columna de nuevas construcciones.

**Art. 154. Tipología de las edificaciones**

Las condiciones de edificación para todas aquellas edificaciones existentes previamente a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular, son las mismas que existían, para las que se permiten obras de reforma, consolidación, modernización y rehabilitación.

En el caso de edificaciones de nueva planta los únicos usos admitidos son el residencial en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y el turístico y que comprende exclusivamente el establecimiento hotelero y la vivienda turística vacacional, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

**Art. 155. Condiciones de los solares y servidumbres de la Ley de costas.**

Los solares y las edificaciones son los existentes en la actualidad, según consta en los planos de parcelación y los catálogos de estas normas. Para nuevas parcelas o para parcelas existentes, la edificación que sea objeto de derribo, debe cumplir con las condiciones mínimas de parcela especificadas en la columna de nuevas construcciones del artículo 153.

Aquellos solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrete y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso turístico de 1/60 y el índice de intensidad de uso residencial de 1/600.

**Art. 156. Condiciones de altura**

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores:

Tipo	Altura reguladora	Altura máxima	Núm. Plantas
Residencial	6.20 m	7.00 m	Sótano + p.b. + piso
Hotelero	9.50 m	10.70 m	Sótano + p.b. + 2 piso
Construcciones existentes	La existente	La existente	La existente

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522





La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

En casos excepcionales, debido a la topografía y cuando esta norma sea de imposible cumplimiento, se redactará un estudio de detalle que justificará la imposibilidad de cumplir este parámetro.

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

Se exceptúan de la altura reguladora los almacenes de embarcaciones por bajo la rasante de la calle que tendrán la consideración de sótano.

#### **Art. 157. Condiciones de ocupación y retranqueo**

Se establecen los siguientes parámetros de edificación:

	<b>Edificaciones nuevas</b>	<b>Edificaciones existentes</b>
Oc planta baja (%)	50	El existente
Oc planta piso (%)	40*	El existente
Ra (m)	1,5	El existente
Rm (m)	1,5	El existente

Siendo:

- Oc (%): ocupación máxima sobre parcela
- Ra (m): separación mínima a alineaciones en metros
- Rm (m): separación mínima a medianeras en metros

\* La ocupación de la planta piso se mide como un porcentaje sobre la ocupación de la planta baja.

#### **Art. 158. Condiciones de edificación para nuevas viviendas y establecimientos hoteleros**

Las condiciones de edificación para todas aquellas edificaciones existentes previamente a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular y que sean disconformes con este, son las mismas que existían, para las que se permiten obras de reforma, consolidación, modernización y rehabilitación.

Se establecen los siguientes coeficientes máximos de edificabilidad para las nuevas edificaciones:

- 1.- Vivienda unifamiliar aislada o vivienda turística vacacional 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- Para uso hotelero el coeficiente máximo de edificabilidad será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Art. 159. Áreas de edificación continua de los núcleos de Alcalfar y Biniancolla**

El área de edificación continua de los núcleos de Alcalfar y Biniancolla coincide con un ámbito de uso predominantemente residencial, con una tipología de construcción en general de caseta y almacén para barcas, existente.

Se incorporan en los anexos I y II de estas normas subsidiarias los estudios detallados de las edificaciones existentes en ambos núcleos.

En las edificaciones y construcciones existentes solo se permitirán obras de reforma, consolidación, modernización y rehabilitación, no



admitiéndose incrementos de superficie construida ni de volumen edificado.

**Art. 160. Condiciones de uso**

Alcalfar y Biniancolla (áreas de edificación continua)

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	D
Administrativo	3	B(*)
Comercial	3	C-D
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	----	----
Socio-cultural	----	----
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

(\*) Solo despachos de profesionales con vivienda del titular anexo.

Actividades e instalaciones complementarias

Áreas de usos infraestructurales.

BINIBÈQUER VELL:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C-D
Administrativo	----	----
Comercial	----	----
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	----	----
Socio-cultural	----	----





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

CALA TORRET – S’ALGAR:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C-D
Administrativo	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	3	B
Socio-cultural	----	----
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

PUNTA PRIMA:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C
Administrativo	3	A-B-C
Comercial	3	B-C
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	3	B
Sanitario	3	B

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2014/165/898522





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Socio-cultural	2-3	A-B-C
Deportivo	2-3	A-B-C
Espectáculos	2-3	A-B-C
Salas Reunión	2-3	A-B-C
Act. Recreativas	2-3	A-B-C
Establ. Públicos	2-3	A-B-C
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

Resto de las zonas:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C-D
Administrativo	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	3	B
Socio-cultural	----	----
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

**Art. 161. Condiciones de estética ambiental.**

1. Condiciones ambientales.

Procurarán adaptarse a las formas y soluciones tradicionales que aún permanecen válidas en el contexto cultural actual.

En todo caso se justificarán las soluciones propuestas.

2. Condiciones estéticas.

La composición será libre pero no arbitraria ni frívola. Se justificarán a la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en los paramentos o elementos fijos, como en los Cascos Antiguos, en los que las limitaciones a este respecto servirán de normas para las RUTE.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras en todo o en parte.



El tratamiento de fachadas será de color blanco de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra), excepto el Poblado de Pescadores de Binibeca Vell, donde solo se admitirá el color blanco.

Los cerramientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

### 3. Cerramientos de los solares

Todas los deslindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

Los muros de cierre de parcelas y medianeras se regirán por las siguientes determinaciones:

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

## ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL.

### ZONAS TURÍSTICAS

#### Art. 162. Definición de las Áreas de Reconversión Territorial (ART)

Las Áreas de Reconversión Territorial establecidas en las zonas turísticas de Sant Lluís tienen por objeto la sujeción de estas operaciones a reordenación, para establecer criterios urbanísticos que garanticen la consecución de los objetivos de idoneidad y calidad de los desarrollos turísticos asumidos por estas normas.

Son consideradas zonas de reordenación en el municipio, según aparecen a las determinaciones gráficas de estas normas, las siguientes:

- Biniancollet (sector 8)
- Binibèquer Nou
- Binibèquer Nou Barranc
- Son Ganxo
- Cap den Font
- Binissafüller Platja

#### Art. 163. Determinaciones y directrices generales para las ART

Las actuaciones para nuevas construcciones tanto viviendas unifamiliares aisladas sean turísticas como residenciales como de alojamiento hotelero deberán responder a los siguientes criterios:

1. Inscribirse en una solución de integración en el medio ambiente y el paisaje que garantice la sostenibilidad a largo plazo.
2. La oferta de alojamiento hotelero tiene prioridad frente a las edificaciones residenciales, dotada la primera de una oferta complementaria con capacidad desestacionalizadora.

#### Art. 164. ART de Biniancollet (sector 8)

La ordenación pormenorizada de este sector es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS.

Este ámbito con una superficie de 23.250 m<sup>2</sup>, se califica como Sistema General de Espacios Libres Públicos Espacio Libre Público en su totalidad.

#### Art. 165. ART de Binibèquer Nou

La ordenación pormenorizada de este sector es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS. La zona delimitada de una superficie de 45.867 m<sup>2</sup> se regula de la siguiente forma y se deberán cumplir los siguientes parámetros:



\* Se califica como Sistema General de Espacios Libres Públicos, una superficie de 11.210 m<sup>2</sup>, que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.

\* Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 27.374 m<sup>2</sup>, igualmente definida a las determinaciones gráficas, a la que se establecen las siguientes condiciones:

- Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Se fija una capacidad de población total de 45 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 15 viviendas unifamiliares aisladas).
- Se delimita una superficie de 7.283 m<sup>2</sup> como servicios de interés público y social (aparcamientos), según las determinaciones gráficas.

#### **Art. 166. ART de Binibèquer Nou Barranc**

La ordenación de este sector de una superficie de 38.575 m<sup>2</sup> es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS, donde ya queda calificado como Sistema General de Espacios Libres Públicos.

#### **Art. 167. ART de Son Ganxo**

La ordenación pormenorizada de este sector de una superficie de 37.431 m<sup>2</sup>, es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS. Además se deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Se califica como Sistema General de Espacios Libres Públicos, una superficie de 2.369 m<sup>2</sup>, que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.
- Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 15.360 m<sup>2</sup>, igualmente definida en las determinaciones gráficas, y para la cual se establecen las siguientes condiciones:
  - Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
  - Se fija una capacidad de población total de 12 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 4 viviendas unifamiliares aisladas).
  - Se delimita una superficie de 15.241 m<sup>2</sup> como zona verde privada, según las determinaciones gráficas.
  - Se delimita una superficie de 4.461 m<sup>2</sup> como equipamiento cívico social, según las determinaciones gráficas.
  - Toda la actuación se desarrollará mediando la ejecución de una Unidad de Actuación, concretamente la UA16.

#### **Art. 168. ART de Cap den Font**

La ordenación pormenorizada de esta área de una superficie de 200.857 m<sup>2</sup> y la asignación de usos pormenorizados de los terrenos incluidos al ámbito del ART, será la que reflejará el correspondiente plan parcial, que en todo caso deberá recoger los siguientes criterios:

- Se clasifica como suelo rústico protegido, con la categoría de ANIT una superficie de 67.074 m<sup>2</sup>, tal como aparece a las determinaciones gráficas.
- Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 133.783 m<sup>2</sup>, igualmente definida en las determinaciones gráficas, a la que se establecen las siguientes condiciones:

- Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Se fija una capacidad de población total de 321 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 107 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 69 plazas (23 viviendas ya construidas).

- La actuación se desarrollará de forma conjunta con el ART de Binissafüller mediante la modificación del plan parcial del sector urbanizable de Cap den Font – Binissafüller.

#### **Art. 169. ART de Binissafüller**

La ordenación pormenorizada de esta área de una superficie de 278.155 m<sup>2</sup>, y la asignación de usos pormenorizados de los terrenos incluidos al ámbito del ART, será la que reflejará el correspondiente plan parcial, que en todo caso deberá recoger los siguientes criterios:

- Se clasifica como suelo rústico protegido, con la categoría de ANIT una superficie de 164.102 m<sup>2</sup>, tal como aparece a las



determinaciones gráficas.

- Se califica como Espacio Libre Público o zona verde, una superficie de 27.546 m2, que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.

- Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 86.507 m2, igualmente definida en las determinaciones gráficas, a la que se le aplican las siguientes condiciones:

- Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Se fija una capacidad de población total de 150 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 50 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 57 plazas (19 viviendas ya construidas).

- En esta zona el plan parcial calificará como mínimo una superficie de 6.694 m2 de equipamientos privados.

- La actuación se desarrollará de forma conjunta con el ART de Cap den Font mediante la modificación del plan parcial del sector urbanizable de Cap den Font – Binissafüller.

#### **Art. 170. Sector Urbanizable de Cap den Font - Binissafüller**

Las dos áreas de reconversión territorial definidas en los artículos 168 y 169 de las presentes normas, forman un único sector de suelo urbanizable renombrado S-2 Cap den Font-Binissafüller. Este sector cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente. Ambos deberán ser modificados dando cumplimiento a los siguientes parámetros:

- Superficie del ámbito: 247.836m2

- Usos admitidos: únicamente el de vivienda residencial o turística, ambos en la tipología de vivienda unifamiliar aislada, y equipamiento privado, y por lo que respecta a las viviendas, se tendrán en cuenta las condiciones generales y específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar establecidas en estas normas

-Número máximo de viviendas (indistintamente con uso residencial o turístico): 157 viviendas incluyendo los 42 existentes

- Número máximo de plazas: 471 incluyendo las 126 existentes

- Espacios libres públicos: 27.546m2

- Viario. El que determine el Plan Parcial

- Sistema de gestión: cooperación

#### **SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

##### **Art. 171. Definición y ámbito (centros especiales)**

Comprende las áreas existentes o de nueva creación con dedicación y asentamiento preferente del equipamiento urbano, así como los sectores calificados en las áreas ya consolidadas para su recalificación.

##### **Art. 172. Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos**

###### 1. Equipamiento público

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	1	C-D	
Talleres	1	C-D	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	----	----	
Administrativo	1	C-D	
Comercial	----	----	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Docente	1	C-D	
Sanitario	1	C-D	
Socio-cultural	1	C-D	
Deportivo	1	C-D	
Espectáculos	1	C-D	
Salas Reunión	1	C-D	
Act. Recreativas	1	C-D	
Establ. Públicos	1	C-D	
Seguridad	1	C-D	
Infraestructuras	1	C-D	
Espacios libres	----	----	

## 2. Equipamiento privado.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	2-3 **	C-D **	
Talleres	2-3 **	C-D **	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	----	----	
Administrativo	2-3	C-D	
Comercial	2-3	C-D	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	2-3	C-D	
Sanitario	2-3	D	
Socio-cultural	2-3	C-D	
Deportivo	2-3	D	
Espectáculos	2-3	C-D	
Salas Reunión	2-3	C-D	
Act. Recreativas	2-3	C-D	
Establ. Públicos	2-3	C-D	
Seguridad	----	----	
Infraestructuras	3	D	
Espacios libres	----	----	

(\*) En el equipamiento privado comercial de Torret se admitirá únicamente el uso de hostelería.

\*\* Los equipamientos de costa, ligados a la actividad náutica y portuaria, quedan incluidos en esta categoría de equipamientos, y son los únicos donde se permiten los usos talleres y almacenes.

## 3. Actividades e instalaciones complementarias

Áreas de usos infraestructurales.

### Art. 173. Tipo de ordenación

Se respetará el tipo de ordenación de la calificación predominante en la zona donde se ubique el equipamiento. En el núcleo tradicional de Sant Lluís y en los ámbitos de casco antiguo, residencial intensiva e industrial intensiva se adoptará un tipo de ordenación de alineación a vial.



En las zonas turísticas y en los ámbitos donde predomina la edificación aislada, los equipamientos también adoptarán este tipo de ordenación, con elevado porcentaje de espacios libres públicos y zonas de aparcamiento.

El tipo de equipamiento EC-I, así definido y reflejado en los planos de las NS, se regulará según los parámetros y las condiciones de solar, edificación, altura, ocupación y retranqueos, de la calificación Residencial Extensiva Unifamiliar. No obstante lo anterior, en estos solares se permitirá también el uso comercial.

#### **Art. 174. Condiciones de los solares**

1. Los solares son los que determinan la cartografía adjunta de este planeamiento y los correspondientes planes de desarrollo.
2. Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles y en su caso deberán ser realizadas las oportunas permutas.
3. Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán adscritas primordialmente en jardines privados y en un porcentaje mínimo del 20% respecto del área del solar.

#### **Art. 175. Condiciones de edificación**

1. En los sectores definidos como Núcleo Tradicional los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:

- Equipamiento público 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento público SE (Deportivo) 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento público ECS/EE 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En los Núcleos Tradicionales B los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:

- Equipamiento privado Torret (EC\*) 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Equipamiento privado S'Ullastrar (EC) 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

2. En los sectores definidos como Zonas Turísticas los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:

- Equipamiento público SE (Deportivo) 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento público ECS 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento privado 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento de costa 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3. Se consideran edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Se determina que en todo edificio que exceda el número de plantas admisible por este planeamiento, podrán efectuarse obras de ampliación cumpliendo con este y sin exceder el aprovechamiento máximo admisible.

Se admitirán obras de reforma y consolidación.

#### **Art. 176. Condiciones de altura**

1. En las zonas de Equipamiento Público, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 10 m. y 3 plantas. En el caso de instalaciones especiales que necesiten más altura, ésta se justificará mediando un estudio de detalle que se someterá al trámite de exposición pública.

En las zonas de Equipamiento Privado, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 9 m. y 2 plantas. Para los núcleos tradicionales B la altura reguladora será 6,5 m y dos plantas.

Por otro lado se podrán sobreelevar las torres que requieran mayor elevación por la excelencia y representatividad del edificio o por convenir al servicio o instalación, así como la mayor altura que precise un pabellón polideportivo para cumplimentar las normas NIDE.

2. En las zonas de Equipamiento Público y Privado, enclavadas en las zonas turísticas de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 3,5 m. y 1 planta, admitiendo una planta sótano. En el caso de instalaciones especiales que necesiten más altura, ésta se justificará mediando un estudio de detalle que se someterá al trámite de exposición pública.

La altura máxima por lo que respecta al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la



parcela, se registrarán por el mismo criterio.

Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

#### **Art. 177. Condiciones de ocupación y retranqueos**

1. En los sectores definidos como núcleo tradicional se establecen las siguientes condiciones de ocupación y retranqueos:

- a) La máxima ocupación de solar admitida será del 50% en las zonas de Equipamiento Público.
- b) La máxima ocupación de solar admitida será del 40% en las zonas de Equipamiento Privado.
- c) En las áreas de Equipamiento, las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación, siempre que se mantengan por debajo de la proyección de la edificación en los Caseríos.
- d) El retranqueo mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será de 5 m, excepto en el núcleo de Sant Lluís, en los ámbitos donde predomina la ordenación de alineación a vial, en estos casos no se requiere ningún retranqueo ya que se regula por profundidad edificable, y, en el caso de los Núcleos tradicionales B (Caseríos) los retranqueos se regulan según el especificado en el punto f.
- e) Con carácter excepcional se determina para los equipamientos escolares un retranqueo de 2m. en vial.
- f) En los Núcleos Tradicionales B (Caseríos de Torret, s'Ullastrar y Pou Nou) el retranqueo para nuevas viviendas, incluidos los voladizos, será de 10 m a viales públicos, excepto a los solares señalados en la cartografía con uso CO, EH y EC donde se elimina el retranqueo.

2. En los sectores definidos como zonas turísticas se establecen las siguientes condiciones de ocupación y retranqueos:

- a) La máxima ocupación de solar admitida será del 40% en las zonas de Equipamiento Público.
- b) La máxima ocupación de solar admitida será del 50% en las zonas de Equipamiento Privado.
- c) En las áreas de Equipamiento, las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación.
- d) El retranqueo mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será de 5 m.

#### **Art. 178 Condiciones de uso**

En los núcleos tradicionales de Sant Lluís, en las zonas calificadas como Equipamiento Privado, se admitirá una vivienda de superficie no superior a 90 m<sup>2</sup> en cada zona así calificada.

En las zonas de equipamiento de costa se admitirán únicamente los usos ligados con actividades relacionadas con el mar, como almacenes para guarda, mantenimiento y reparación de embarcaciones, talleres y usos deportivos relacionados con la actividad náutica, pesca, buceo.

#### **Art. 179. Condiciones ambientales y estéticas.**

Las edificaciones propias de los equipamientos, público y privado, deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición, fachadas y acabados.

Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

Los cierres de los huecos serán en los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

#### **Capítulo 11 Régimen urbanístico del suelo rústico**

##### **Art. 180. Clasificación**

El Suelo Rústico del Término Municipal se clasifica en dos categorías:

- Suelo Rústico Protegido
- Suelo Rústico Común

##### **Art. 181. Suelo rústico protegido**

Las áreas de Suelo Rústico Protegido son las siguientes:



a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)

Son las definidas por la Ley 1/91, de 30 de Enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

b) Áreas naturales de especial interés (ANEI)

Son las definidas por la Ley 1/91, no incluidas en la categoría anterior.

c) Áreas de prevención de riesgos (APR)

Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión o deslizamiento, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores.

En los terrenos definidos como de alto grado de susceptibilidad a deslizamientos o erosión se exigirá, para toda actividad que genere movimientos de tierras, la presentación de un estudio geomorfológico de detalle para determinar los riesgos reales de deslizamientos y/o erosión.

En los terrenos definidos como de grado medio de susceptibilidad a deslizamientos o erosión se exigirá, para toda actividad que genere movimientos de tierras, la presentación de un informe geomorfológico sencillo, donde se plasmarán las impresiones de un técnico en la materia y sus conclusiones con respecto a la existencia de grietas, etc.

d) Áreas de protección territorial (APT)

Son, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores, las siguientes:

1. La franja de 500m medida desde el límite interior de la ribera del mar.
2. La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de estas de 25m en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18m en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8m en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

**Art. 182. Suelo rústico común**

Las áreas de Suelo Rústico Común son los siguientes:

a) Áreas de interés agrario (AIA)

Son las destinadas a cultivo de forraje, las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas, las zonas de regadío y las superficies cuyos cultivos o producción ganadera estén ligados a una denominación de calidad.

b) Áreas de transición (AT)

Comprenderán una franja de 350m a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, de acuerdo con la disposición transitoria quinta de las Directrices de Ordenación Territorial (Ley 6/99).

c) Suelo rústico de régimen general (srg)

Integradas por el resto del Suelo Rústico Común.

**Art. 183. Usos y actuaciones**

Matriz de ordenación del suelo rústico

Suelo Rústico Protegido

	SECTOR PRIMARIO			S.SECUNDARIO		EQUIPAMIENT.		OTROS				
	Activ. Extens	Activ. Intens	Activ. Comple	Indust	Transf Agrar.	Indust Generl	Sin Constr	Resto Equip.	Activ. Extrac	Infraestruct	Viv. unifa.aisl.	Protec y educ ambien
AANP	1	2	2	3		3	2	3	3	2	3	3
ANEI	1	2	2	3		3	2	3	3	2	3	3
APR	1	2	2	3		3	3	3	3	2	3	3
APT	1	2	2	2		3	2	3	3	2	3	3



Suelo Rústico Común

	SECTOR PRIMARIO			S.SECUNDARIO		EQUIPAMIENT.		OTROS			
	Activ. Extens	Activ. Intens	Activ. Comple	Indust Transf Agrar.	Indust Generl	Sin Constr	Resto Equip.	Activ. Extrac	Infraestruct	Viv. unifa.aisl.	Protec y educ ambien
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
AIA	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1

Categorías del suelo rústico protegido

AANP – Area natural de especial interés de alto nivel de protección

ANEI – Area natural de especial interés

APR - Area de protección de riesgos

APT - Area de protección territorial

Categorías del suelo rústico común

AT – Area de transición

AIA – Area de interés agrario

SRG – Suelo rústico de régimen general

Regulación de usos

1 – Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica

2 – Condicionado según Declaración de Interés General o el P.T.P.

3 – Prohibido

**Art. 184. Definición de las actividades reguladas en la matriz de ordenación del suelo rustico**

Actividades del sector primario

Actividades de carácter extensivo

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y otros como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sea de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Estas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico de estas normas.

Actividades de carácter intensivo

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, según los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de regadío, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otros similares.

Actividades complementarias

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico, así como la actividad aeronáutica.

Actividades del sector secundario

Industria de transformación agraria

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para su comercialización y distribución al mercado correspondiente. Se incluyen las construcciones e



infraestructuras que necesariamente se deban ubicar en estos tipos de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas normas. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la misma explotación de las áreas naturales de especial interes (ANEI i AANP)

#### Industria en general

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas normas.

#### Equipamientos

##### Equipamientos sin construcción

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y recreo de distintos tipos, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, amarres, actividades de temporada ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos infantiles, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicio y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

##### Resto de equipamientos

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a manera de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

#### Otras actividades

##### Actividades extractivas

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo, o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

#### Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringida, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera. No obstante, se buscarán alternativas para evitar la implantación de estas actividades en ANEI i AANP.

- 1.- Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y de otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200m<sup>2</sup>.
- 2.- Vías de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.
- 3.- Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o subterráneo, junto con el soporte y las instalaciones complementarias de la red. Estas redes serán subterráneas, o excepcionalmente podrán ser aéreas, previa justificación.
- 4.- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos (de superficie superior a 200m<sup>2</sup>), y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

#### Vivienda unifamiliar aislada

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

#### Protección y educación ambiental





Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprenden las instalaciones necesarias para llevarlos a término: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre riachuelos o torrentes, miradores o similares.

**Art. 185. Actividades relacionadas con los usos prohibidos**

Todas las actividades no contempladas en los apartados anteriores quedan prohibidas.

**Art. 186. Estudios de impacto ambiental**

a) Se realizarán estudios de impacto ambiental en los siguientes casos:

Todas las obras e instalaciones comprendidas en los siguientes casos:

- Actividades extractivas
- Industrias de transformación agraria
- Industrias en general
- Resto de equipamientos
- Infraestructuras

Tanto sean públicas o privadas

b) En los estudios de impacto ambiental como mínimo, se recogerán los aspectos siguientes:

- 1 – Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto a otras posibles alternativas.
- 2 – Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en todo lo relativo a protección del medio ambiente y protección del territorio.

**Art. 187. Segregación de parcelas**

Toda segregación de fincas en terreno rústico quedará sujeta, con independencia de su finalidad, a licencia municipal.

Se exceptúan de la necesidad de obtención de la licencia municipal, en cuyo caso tendrán que aportar certificado de innecesidad, los casos siguientes:

- 1 – Que los actos sean consecuencia de la ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las infraestructuras públicas.
- 2 – En los supuestos que se establezca reglamentariamente.

Si se procede a la segregación de una finca situada en Suelo Rústico, las fincas resultantes (las segregadas y la remanente) deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima será:

- ANEI = 200.000m<sup>2</sup>
- AANP = 200.000m<sup>2</sup>
- Resto de suelo rústico = 15.000m<sup>2</sup>

b) Las fincas resultantes de la segregación tendrán fachada a camino público. El camino deberá existir con anterioridad a la aprobación de esta normativa.

**Art. 188. Caminos: su regulación**

1.- En las zonas definidas como Suelo Rústico solo se autorizará la apertura de nuevos caminos en casos de justificada necesidad.

2.- La apertura de nuevos caminos, o cualquier obra a realizar sobre caminos existentes, estará sujeta a licencia municipal.

La solicitud de apertura de nuevos caminos deberá ir acompañada por una justificación fundamentada en su necesidad, e informada favorablemente por la Consellería de Agricultura.

3.- El proyecto para la solicitud de apertura de nuevos caminos o de modificación del trazado de los existentes, deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que dan carácter especial al paisaje.

4.- El acabado del camino tendrá el color parecido a las tierras colindantes.

En caso de acabados pavimentados, se realizarán con materiales permeables, se evitarán los asfaltos en los caminos privados, y se utilizarán las técnicas propias del lugar.

5.- Los nuevos caminos tendrán, como máximo, la anchura siguiente:

- Camino público = 6m
- Camino privado = 4m

6.- Los caminos se construirán de forma que los movimientos de tierras sean mínimos y dando a los terraplenes y desmontes un tratamiento adecuado al ambiente que los envuelve. La altura máxima de éstos será de 1,50m.

#### **Art. 189. Cerramiento de fincas**

1.- Tanto en los lindes como en el interior de la finca se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional.

El cerramiento de fincas está sujeto a licencia de obra menor, y se deberá adjuntar un croquis acotado en el cual se refleje el ancho del camino y la situación de los cerramientos de las fincas colindantes.

2.- Los cerramientos, tanto a lindes como en el interior de las fincas, podrán ser de diferentes tipos:

- Mampostería de piedra natural (paret seca)
- Seto, a base de arbustos o árboles sin límite de altura

3.- En los cerramientos macizos la altura máxima será de 1'70m.

La altura máxima se considerará a cada punto del terreno natural, sin escalones en el perfil superior del cerramiento.

4.- Los cerramientos de nueva creación deberán cumplir también las siguientes condiciones:

- El plano exterior de los cerramientos que dominen en la red viaria, deberá retranquearse, como mínimo las siguientes distancias:
- Red de carreteras: la establecida por la legislación vigente.

5.- Entre las paredes o barreras de los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aberturas necesarias para permitir el paso de la fauna silvestre.

#### **Art. 190. Condiciones de la edificación**

Superficie mínima de la parcela

1.- En las AANP, ANEI, APR Y APT no se permitirán nuevas construcciones, sea cual fuere su uso y destino.

2.- En la AT-1 no se admitirán nuevas construcciones debido a que el crecimiento previsto del casco urbano de S. Lluís se contemplará hacia poniente.

3.- Las construcciones agrícolas en suelo Rústico Común se regirán por las determinaciones de la Ley 6/97, de 8 de Julio, que regula el suelo rústico.

#### **Art. 191. Regulación de la edificación de viviendas unifamiliares en suelo rústico común**

1.- Sólo será edificable una vivienda unifamiliar por parcela.

2.- Las condiciones de parcela mínima serán:

- a) Finca registral de superficie 50.000m<sup>2</sup>, que no haya sufrido segregación posterior al 27 de Mayo de 1.982.
- b) Finca registral de superficie 20.000m<sup>2</sup>, que no haya sufrido segregación posterior al 27 de Mayo de 1.982., en el área NP-2 grafiada en el plano I-2-A.
- c) Finca registral de superficie 20.000m<sup>2</sup>, que no haya sufrido segregación posterior al 7 de Julio de 1.958.
- d) Superficie de 20.000m<sup>2</sup> o 50.000m<sup>2</sup> que resulten de la agrupación de otras parcelas colindantes, siempre que estas no hayan sufrido segregación posterior al 7 de Julio de 1.958 y 27 de Mayo de 1.982 respectivamente.
- e) En las áreas NP-1.4 grafiadas en el plano I-2-D la parcela mínima edificable será de 14.000m<sup>2</sup>.



3.- Cuando una parcela esté calificada en parte como Suelo Rústico Protegido y en parte como Suelo Rústico Común, será edificable según las condiciones siguientes:

- 1.- La superficie total de la finca cumpla con la parcela mínima del Suelo Rústico Común a que pertenezca.
- 2.- La superficie calificada como Suelo Rústico Común sea igual o superior a la mitad de la parcela mínima, y no inferior a 14.000 m<sup>2</sup>.
- 3.- Los parámetros edificatorios se aplicarán solo sobre la superficie de Suelo Rústico Común.

**Art. 192. Parámetros edificatorios para la construcción de viviendas en suelo rústico común.**

Volumen máximo permitido 1.500 m<sup>3</sup> en un solo edificio

Superficie máxima edificable 3% de la sup. de la parcela

Ocupación máxima por la edif. y resto de los elementos constructivos 4% de la sup. de la parcela

Altura máxima:

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores

Altura reguladora nº plantas
6m. p.b.+ piso

La altura reguladora se medirá desde el suelo terminado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

Se considerará planta baja aquella cuyo pavimento esté situado 1,5m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos con pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1m. en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 0'60m.

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas con una pendiente no superior al 25%, y una altura máxima de 1,50m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio.

- El proyecto contemplará la construcción de una cisterna de recogida de aguas pluviales de 20m<sup>3</sup> de capacidad mínima.
- Las terrazas cubiertas computarán a todos los efectos al 100% tanto como ocupación, superficie edificada y volumen.
- Las pérgolas no contabilizarán a efectos de superficie edificada y volumen, pero sí como ocupación, que lo harán al 100%.
- Se admitirá la construcción de una planta sótano que no supere el 15% de la planta de la vivienda, situada bajo la proyección vertical de la misma y sin acceso desde el exterior.

**Art. 193. Condiciones de posición e implantación**

1.- Los edificios se ubicarán, dentro de la parcela, teniendo en cuenta:

- a) La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.
- b) Las posibilidades de explotación agrícola, si coinciden.
- c) La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

2.- Con esta finalidad, las condiciones de posición son las siguientes:

- a) La distancia mínima a las medianeras: 10m.
- b) La distancia mínima a caminos públicos: 10m. desde la línea de AT
- c) La distancia entre edificaciones en la misma parcela es como mínimo de 20m en Suelo Rústico Protegido, y de 5m. en Suelo Rústico Común.
- d) La distancia máxima de la edificación a camino público existente es de 200 m.
- e) Los bancales se acabarán con piedra vista o con un talud natural.
- f) Las zonas sembradas de césped tienen el mismo tratamiento que las terrazas a efectos de ocupación de parcela.
- g) Para proceder a la tala masiva de árboles, es preceptiva la autorización de la Consellería de Agricultura, al igual que para nuevas roturaciones con finalidades agrarias.



h) Las plantas ornamentales sembradas en el entorno de la edificación serán las propias del clima mediterráneo.

3.- Con el proyecto de edificación se presentará un plano topográfico de toda la finca, a escala 1/2000, como mínimo, especificando donde quiera ubicarse la edificación, justificando que el emplazamiento escogido sea el mejor de los posibles por ser el que menos impacto genere. Para demostrarlo se presentarán las secciones necesarias, a escala 1/2000, que fueren la elección del emplazamiento de la edificación en la finca.

#### **Art. 194. Características tipológicas de las viviendas en suelo rústico, y de las edificaciones en suelo rústico protegido.**

1.- Son preferibles las soluciones constructivas tradicionales. Se prohíben las referencias o estilos arquitectónicos históricos o faraónicos. También se prohíben los elementos constructivos impropios al destino de la edificación.

2.- El acabado de las fachadas será con piedra tradicional de la zona, con marés o con otros acabados tradicionales. Cuando el acabado no sea en piedra, se admitirán las franjas que enmarquen los huecos con un color diferente al utilizado en las fachadas.

Las fachadas serán de colores blanco, ocre y tierras naturales de la zona.

3.- Los antepechos de las terrazas serán macizos o con barandillas sencillas de hierro o madera. No se admitirán las balaustradas.

4.- Las cubiertas inclinadas se acabarán con teja tradicional cerámica imitación antiguas.

5.- Las carpinterías serán de color blanco y verde. No se admitirán los colores brillantes o metalizados.

#### **Art. 195. Regulación de la construcción de piscinas**

1.- En Suelo Rústico Común se admitirá la construcción de piscinas con las siguientes condiciones:

- a) No podrán constituirse por sí mismas, deberán ser anexas a una vivienda legalmente construida.
- b) La piscina se situará de manera que los desmontes y terraplenes sean como máximo de 1'50m.
- c) Solo se construirá una piscina por vivienda.
- d) Su superficie estará incluida en la ocupación máxima de la parcela.
- e) El vaso de la piscina tendrá, preferiblemente, un color o material que lo integre con el ambiente circundante.

2.- La superficie máxima de lámina de agua será la siguiente:

- a) En ningún caso podrá superar los 100m<sup>2</sup> de superficie.
- b) Los establecimientos dedicados a actividades complementarias del sector agrario no estarán sujetas al apartado anterior.

3.- No se admitirá la construcción de piscinas en las AANP, ANEI, APT y AT.

#### **Art. 196. Regulación de las edificaciones existentes en suelo rústico común**

Se admiten obras de conservación y mantenimiento para conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales y que no alteren sustancialmente sus características estéticas.

Las viviendas existentes, legalmente construidas, podrán ampliarse en tanto no superen el 3% de superficie máxima construible y el 4% de máxima ocupación de la parcela por la edificación y el resto de elementos constructivos, sin superar el límite máximo de 450m<sup>2</sup>, en un solo edificio.

Se podrá construir una piscina anexa, cumpliendo la presente normativa.

Se considerarán edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Los edificios (viviendas) que no cumplan con la parcela mínima actual y no hayan agotado los parámetros fijados por la Ley del Suelo Rústico (edificabilidad 3% y ocupación 4%) podrán ampliarse hasta agotar dichos parámetros sin superar, la vivienda, el máximo de 450m<sup>2</sup> construidos.

Los edificios (viviendas) que no cumplan con la parcela mínima actual y hayan agotado los parámetros fijados por la Ley del Suelo Rústico (edificabilidad 3% y ocupación 4%) podrán ampliar en planta baja un 20% de la superficie construida sin superar los 145 m<sup>2</sup> en planta baja.

Se admitirán obras de reforma y consolidación.



#### **Art. 197. Regulación núcleos rurales**

En el plano I-2-D de clasificación del suelo se grafía el ámbito de los núcleos rurales propuestos.

Se regularán mediante un Plan Especial que se redactará para cada uno de ellos.

Este Plan Especial, como mínimo, establecerá de forma detallada las condiciones de edificación para cada una de las parcelas y características de las infraestructuras.

Los núcleos rurales propuestos son:

- Sa Bateria
- Camp Sarc
- Ca's Vidals
- Camí de Binibecó
- Camí de Ses Cases Velles
- S'Arribada d'Alcalfar.

#### **Art. 198. Cambio de uso en edificaciones existentes**

Las construcciones tradicionales ("bouers", "estables", "païses") podrán transformarse en viviendas unifamiliares bajo las siguientes condiciones:

- Que estén ubicadas en finca independiente
- Que no exista vivienda en la finca
- Construidas con anterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo Rústico 6/97
- Deberán tener tipología y materiales tradicionales
- No admitirán ampliaciones
- Deberán mantener su tipología exterior
- Las aberturas de nueva creación (ventanas) no superarán la dimensión de 0'80m2 de superficie
- No se admitirán pérgolas ni porches, ni ningún elemento que distorsione el volumen original.
- En ningún caso se permitirá el destino a uso vivienda en los edificios tradicionales (bouers) en parcela segregada con posterioridad a 16 de Julio de 1.997 (Ley del Suelo Rústico).

2) Se admitirá el cambio a uso residencial de las construcciones tradicionales citadas ubicadas en fincas que cuenten con vivienda, bajo las siguientes condiciones:

- Inscripción en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la totalidad de la finca.
- Construidas con anterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo Rústico (6/97).
- Deberán tener tipología y materiales tradicionales.
- No se admitirán ampliaciones.
- Deberán mantener su tipología exterior.
- Las aberturas de nueva creación (ventanas) no superarán la dimensión de 0.80 m2 de superficie.
- No se admitirán pérgolas ni porches, ni ningún elemento que distorsione el volumen original.
- En ningún caso se permitirá el cambio de uso en los edificios tradicionales ubicados en parcela segregada con posterioridad a 16 de julio de 1997 (Ley del Suelo Rústico).

#### **Art. 199. Regulación usos turísticos en suelo rústico**

Agroturismo

La actividad de Agroturismo se admitirá en el Suelo Rústico Común

Turismo rural

La actividad de Turismo Rural se admitirá en los "Casats de Lloc" que a continuación se relacionan:

- Alcalfar Nou
- Alcalfar Vell
- Biniarroca
- Biniali





- Binibèquer Nou
- Binifadet Vell
- Biniparratx Gran
- Biniparratx Petit
- Biniparratxet
- Biniparrell Gran
- Binisafuller de Baix
- Binisafuller d'en Moysi
- Binisafuller de Sa Torra
- Binisafuller Nou
- Binisafullet Vell
- Es Camp Sarch
- Rafalet Nou
- Rafalet Vell
- Rafaletó
- Sa Cala
- Santa Mercedes
- Son Abatzer
- Torret de Baix
- Torret de Dalt

Se estará a lo dispuesto en el decreto 62/95 y la orden que lo desarrolla de 13/10/95.

- En las edificaciones existentes no se admitirán aumentos de volumen ni cambios de tipología.
- Se admitirá la construcción de un edificio complementario, desarrollado en planta baja, cuya superficie construida no exceda del 30% de la superficie construida existente.

#### Art. 200. Regulación de las viviendas existentes en suelo rustico protegido

- No se admitirán ampliaciones
- No se admitirá la construcción de piscinas
- Se admitirán obras de reforma interior, conservación y mantenimiento
- No se admiten cambios de uso.

#### Art. 201. Construcción de casetas de aperos

1.- En las zonas de Suelo Rústico Protegido y en las zonas clasificadas como A.T. no se admite la construcción de casetas de aperos, no obstante en la A.T. perimetral al casco urbano de la población y caseríos se admitirá la construcción de casetas de aperos, excepto en la zona AT-1, poniente de la población, tal como se grafía en planos.

2.- Se permitirá una caseta de aperos en toda aquella parcela situada en Suelo Rústico Común que no haya sido segregada con posterioridad a la aprobación inicial de las NNSS de 27/05/82, con las siguientes condiciones:

- Parcela entre 500m<sup>2</sup> --- 2.000m<sup>2</sup> ----- max. 9m<sup>2</sup>
- Parcela entre 2.000m<sup>2</sup> 8.000m<sup>2</sup> max. 20m<sup>2</sup>
- Parcela entre 8.000m<sup>2</sup> 20.000m<sup>2</sup> max. 25m<sup>2</sup>

Altura máxima: 3 metros incluyendo la obligatoria cubierta de teja árabe o bóveda tradicional.

Ubicación en la parcela: se adosará a una pared tradicional o medianera.

Materiales: Los materiales de cerramiento serán en tres de sus muros de pared seca (se prohíben los revestimientos, bloque de hormigón y revoques).

Construcción: Los materiales de procedimiento serán tradicionales. Las aberturas se concentrarán en un solo paramento y las carpinterías serán asimismo tradicionales.

Viales: Las casetas de aperos darán frente a camino existente de la Red Especial o a camino existente antes de la aprobación de las NNSS.

Pocilgas, gallineros, estanques, etc; sin superar 1,50 m de altura y 4 m<sup>2</sup> de superficie, no se consideraran edificaciones a efectos de estándares.





**Capítulo 12.**  
**Caserios (s'Ullastrar-Torret-Pou Nou)**

**AREA URBANA DE SANT LLUÍS**

**SUELO URBANO**

**SECTORESS II, III, I IV.**

**Art. 202. Régimen Urbanístico de Caserios**

**(S'Ullastrar, Torret i Pou Nou)**

Residencial extensiva protegida

Ámbito

Abarca el área residencial diseminada con uso dominante de vivienda unifamiliar rodeada de huertos.

Definición de las diferentes tipologías de construcción existentes.

Tipo 1. Viviendas de tipología tradicional

Tipo 2. Construcciones varias de tipología tradicional

Ambos grupos comprenden los conjuntos de viviendas y construcciones anexas que determinan el conjunto arquitectónico objeto de protección.

Tipo 3. Viviendas de tipología moderna

Tipo 4. Construcciones varias de tipología moderna

Abarcan las construcciones realizadas en los últimos años utilizando en general materiales nuevos que las hacen extrañas al entorno.

Tipo 5. Edificio de características singulares

Son edificios singulares por sus características históricas-artísticas.

Condiciones de solares

A efectos de edificación los solares serán los existentes en el plano de parcelación.

La superficie mínima que ha determinado la edificación de una vivienda unifamiliar es de alrededor 1.500 m2

Para la construcción de una vivienda unifamiliar no se admite ninguna segregación de la citada parcelación, ni la existencia de una vivienda.

Para la construcción de casas anexas al huerto, se admite solamente una segregación respecto del parcelario existente.

Condiciones de uso

No se admitirán viviendas en los sótanos y plantas enterradas.

Se cumplimentarán todas las normas de habitabilidad establecidas.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	3	C-D	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Hotelero	----	----	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/165/898522





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Industria	-----	-----	
Almacén	-----	-----	
Talleres (*)	3	B	
Administrativo	3	B	
Comercial	-----	-----	
Aparcamiento de automóviles	-----	-----	
Servicio automovil	-----	-----	
Docente	3	B	
Sanitario	3	B	
Socio-cultural	-----	-----	
Deportivo	-----	-----	
Espectáculos	-----	-----	
Salas Reunión	-----	-----	
Actv. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	-----	-----	
Seguridad	1-2-3	B	
Infraestructuras	1-2-3	B	
Espacios libres	-----	-----	

(\*) Solo de producción artesanal y artes plásticas.

#### Condiciones de edificación

Seguidamente se determinan las condiciones de edificación en función de las diferentes tipologías.

#### Obras de demolición

Se prohíbe la demolición, en todo el ámbito del sector, de cualquier construcción definida en los tipos 1, 2 y 5.

Se permiten las demoliciones en la construcciones de los tipos 3 y 4.

#### Obras de reforma

Distinguiremos entre obras de reforma interior y de reforma exterior. Las primeras afectan únicamente a la distribución interior del edificio sin alterar paredes de cerramiento, cubiertas, huecos o aperturas.

En los tipos 1 y 5 cualquier obra de reforma que no sea la simple conservación del edificio determinará si procede la obligación de la restitución del edificio a sus características originales de acuerdo con las determinaciones del catálogo.

#### Obras de reforma interior

Se permiten las obras de reforma y acondicionamiento en todo el ámbito del sector.

#### Obras de reforma exterior

En los edificios de los tipos 3 y 4, se permiten las obras de reforma, de acuerdo con las condiciones que más adelante se determinan para "Edificios de nueva planta".

En los edificios de los tipos 1, 2 y 5, las obras de reforma se propondrán siempre en un fotomontaje, expresando el antes y el después de la reforma (en fotos 14 x 14 como mínimo). Las obras se limitarán a:

#### Aperturas y carpintería

Las reformas de carpintería se limitan a su sustitución de acuerdo con las formas tradicionales por otras de idénticas. Para los tipos 1 y 2, con carácter excepcional y previa justificación y análisis en fotomontaje, se admite un aumento en las dimensiones del hueco sin exceder de un máximo de 80 x 120 en ventanas y 120 x 120 en puertas. Se excluyen de esta posibilidad de ampliación las aperturas de las fachadas Norte, pintadas de gris y en general alineadas a las calles, las cuales han de mantenerse en su estado actual.





No se admitirán modificaciones de aperturas que comporten la modificación de elementos exteriores o adosados al edificio, tales como conducciones de agua o bajantes.

#### Enfoscados

Se mantendrá el mares rejuntado, impermeabilizado y pintado, prohibiéndose su enfoscado.

#### Cubiertas

Se mantendrán las cubiertas en su estado actual, permitiéndose la sustitución de los elementos deteriorados. En el caso de sustitución de tejas, estas serán antiguas.

#### Volumen sobre cubiertas

No se admitirá la adición de ningún volumen por pequeño que sea exceptuando la creación de nuevos conjuntos de chimeneas y la prolongación de los existentes. El coronamiento de los conductos se ajustará a uno de los modelos tradicionales.

#### Pinturas

Se mantendrán los colores preexistentes, muy especialmente los grises de las fachadas Norte, frecuentemente alineadas con los viales.

#### Obras de ampliación

En los edificios de los tipos 1 y 2 cualquier obra de ampliación determinará, si procede, la obligación de la restitución del edificio a sus características originales de acuerdo con el catálogo.

Para los edificios catalogados como tipos 1 y 2, las obras de ampliación se plantearán siempre en fotomontaje, expresando el antes y el después de la ampliación (mínimo 14 x 14).

En los edificios del tipo 5 no se admite ninguna ampliación.

Las ampliaciones de las construcciones de los tipos 3 y 4 se adaptarán a las prescripciones para "Edificios de nueva planta".

Para edificios de los tipos 1 y 2 las condiciones de ampliación son las siguientes:

Las ampliaciones permitidas serán exclusivamente en planta baja hasta un 20% de la superficie, sin exceder (la planta baja) de un total de 145 m<sup>2</sup>. Las ampliaciones "visibles o evidentes" ya realizadas consumirán parcial o totalmente el 20% de la ampliación permitida. La ampliación se producirá en los volúmenes existentes prolongando parámetros y cubiertas con idénticas características y material.

Las ampliaciones no se realizarán en dirección a los viales, y mantendrán siempre una distancia de 10 m de éste, procurado alejarse de la veta de protección.

Asimismo, las construcciones auxiliares, paredes secas, conducciones de agua, arbolado, "figuerals", etc están protegidos y las ampliaciones se adaptaran a la estructura definida para estos elementos.

Se prohíben las instalaciones vistas al exterior.

Se admitirá la construcción de pérgolas substituyendo los porches con la condición que se ubiquen con idénticos criterios que las ampliaciones, y se construyan con materiales ligeros.

#### Obras de nueva planta

Las obras de nueva planta no se admiten en la veta de protección.

##### 1. Viviendas de nueva planta

Altura máxima: 6 m. i 2 plantas

Superficie máxima en planta baja: 145 m<sup>2</sup>

Superficie máxima en planta piso: 40% del que está edificado en planta baja

Cubierta planta piso: de teja árabe vieja o mallorquina clara.





Cubierta planta baja: 60% de teja árabe, el resto terraza.

Materiales

Muros de cualquier material enfoscados y pintados de blanco o de mares sin enfoscar.

Teja árabe vieja o imitación a vieja.

Bajantes de aguas preferentemente cerámicos, de Zenc o PVC pintados

Carpintería de aluminio oxilacado y de madera con las siguientes condiciones:

No se admitirán colores brillantes o metálicos.

1º Carpintería para las ventanas. En la parte interior, el marco será de color verde oscuro y la cristalera blanca. En la parte exterior podrá ser persiana lisa o librillo de color verde oscuro sobre marco también verde oscuro.

2º Carpintería para las puertas. El marco será verde oscuro. Si la puerta es maciza será también verde oscuro, si es cristalera podrá ser blanca. El color verde de la carpintería de madera será del tono del color verde carruaje.

## 2. Obras y construcciones auxiliares

Comprenden cocheras, casetas y otras construcciones aisladas, se excluirán del área grafiada en los planos como "área protegida" y son las únicas construcciones que se permiten en el área agrícola-ganadera incluida en el ámbito de protección. Se adecuarán a las siguientes condiciones:

- Superficie global: No excederá de 20m2 de superficie útil.
- Situación: Se pegará a una pared sea o no medianera (en el caso de medianera aportará la conformidad del vecino).
- Alzada: No excederá de 3m. de alzada la parte más alta de la cubierta y se cubrirá con teja árabe vieja o imitación.
- Carpintería: la carpintería será de los mismos materiales y colores definidos.
- Cerramientos: las paredes y cerramientos serán obligatoriamente de pared seca, manteniendo las alzadas medianas actuales. Las barreras serán tradicionales de "ullastre"
- No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc) que vuelen sobre el dominio público municipal.

Servicios de interés público y social

Equipamiento comercial (uso privado)

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Hotelero	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres (*)	----	----	
Administrativo	2-3	C-D	
Comercial	2-3	C-D	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automovil	----	----	
Docente	2-3	C-D	
Sanitario	2-3	D	
Socio-cultural	2-3	C-D	
Deportivo	2-3	D	
Espectáculos	2-3	C-D	
Salas Reunión	2-3	C-D	
Actv. Recreativas	2-3	C-D	





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACION	INDUSTRIAL Categoría - grado
Establ. Públicos	2-3	C-D	
Seguridad	-----	-----	
Infraestructuras	3	D	
Espacios libres	-----	-----	

Los solares son los determinados por el plano III-I-B de estas Normas Subsidiarias

La máxima edificabilidad permitida será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La ocupación máxima del solar permitida será del 40%

La altura reguladora será de 6,50 m y dos plantas.

La reculada que tendrá que tener las edificaciones, hasta y todo los voladizos, será de 10 m a viales públicos.

El uso de vivienda sólo será admitido en las zonas calificadas como equipamiento comercial, con un máximo de una unidad de vivienda en cada zona así calificada.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª**

Para las parcelas edificadas pendientes de edificación calificadas de zonas turísticas por el título VIII del PTI que tengan asignados conforme a las determinaciones de este instrumento de ordenación urbanística el uso residencial con la tipología de vivienda unifamiliar aislada, se admitirá igualmente, siempre en la misma tipología, el uso turístico definido por su legislación turística específica.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá por tipología de vivienda unifamiliar aislada la coincidente con la definida en el artículo 48 del PTI cualquiera que sea la terminología utilizada por el planeamiento para designarla.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª. Suficiencia de agua**

Una vez transcurridos 6 años de la aprobación definitiva, será necesario solicitar un nuevo informe de suficiencia de agua a la dirección general de recursos hídricos y llevar a cabo las medidas que se consideren oportunas, si hay.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA 1ª**

Atendiendo a las previsiones del presente expediente con relación a la redacción de Planes Especiales para determinadas zonas y sectores del Término Municipal y en tanto se produzcan las respectivas aprobaciones definitivas, quedarán suspendidas la concesión de licencias de obras y parcelación en el ámbito definido, sin perjuicio de que podrán seguir otorgándose, en las referidas zonas, las siguientes licencias:

- Obras de reforma, restauración y reposición del edificio existente.
- Obras de conservación.
- Obras de demolición en el supuesto de ruina.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª. Régimen de Disconformidad**

1. Las edificaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias que estén en desacuerdo con las disposiciones de estas y en las que hayan prescrito las medidas disciplinarias urbanísticas aplicables, podrán continuar funcionando con el régimen en que lo venían haciendo. Se podrán autorizar licencias para el buen mantenimiento del uso y de la edificación siempre que éso no implique aumento de volumen ni modificación de la actividad. En caso de demolición de la edificación o finalización de la actividad por su actual titular, los futuros usos o edificaciones se regularán por las normas urbanísticas específicas de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. En las edificaciones existentes a la aprobación inicial de esta Modificación de las Normas de Planeamiento, construidas al amparo de la anterior normativa, se podrán realizar las siguientes obras:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad.
- b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de permitidos en la zona.
- c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con



posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cámaras de estériles, etc.) y/u otros similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales finalidades. En los mencionados supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse obras aunque las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos por cada zona (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cámaras de baño, etc.)

3.- En las zonas turísticas, en las edificaciones que se construyeron de acuerdo con la legalidad urbanística y que resulten disconformes por aplicación de estas normas (viviendas unifamiliares en hilera, pareados, edificios plurifamiliares, etc.) solo se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y modernización

4.- Asimismo, en las edificaciones existentes en los ámbitos de Alcafar y Biniacolla que se recogen en el Anexo I y II, y que resulten disconformes por aplicación de estas Normas (viviendas unifamiliares en hilera, entre medianeras, apareados, plurifamiliares, etc.) solo se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y modernización.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª. Viviendas Unifamiliares entre medianeras**

Con la finalidad de proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo a aquellos conjuntos de edificaciones en suelo urbano existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Territorial Insular construidos con la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, se permite esta tipología para la construcción de los solares no edificados y para la ampliación de las edificaciones existentes de conformidad con las condiciones que seguidamente se exponen.

Esta tipología solo será aplicable a las áreas continuas y homogéneas ubicadas en suelo urbano y consolidadas y edificadas conforme al planeamiento con la tipología de vivienda entre medianeras en las que concurren todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a.- Que la longitud de la fachada del conjunto de los solares no ocupados por la edificación no supere el 25% de la longitud total de la fachada del área continua y homogénea de referencia.
- b.- Que con la ejecución de los solares pendientes de edificar y la ampliación de las edificaciones existentes, se consiga un tratamiento urbanístico homogéneo del conjunto del área continua y homogénea de referencia.
- c.- Que tanto las edificaciones existentes como las que hayan de ocupar los solares que quedan por edificar queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- d.- Las parcelas serán las que figuran inscritas registralmente como fincas independientes a la aprobación del Plan territorial insular, sin que la ordenación pueda permitir la fragmentación.

La ordenación pormenorizada de estas áreas continuas y homogéneas, se establece en “el Anexo de los Solares afectados por la Disposición Transitoria 3ª”, que localiza los solares no edificados, justifica el cumplimiento de los parámetros del PTI y establece las condiciones de edificación, que en ningún caso superan los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente a la aprobación del Plan Territorial Insular.

Asimismo la ordenación pormenorizada de las áreas continuas y homogéneas existentes en el municipio, que no se recojan en el Anexo anteriormente mencionado y que cumplen con la totalidad de los requisitos fijados en la presente disposición, se podrán realizar mediando un Plan Especial, cuya formulación corresponderá al Ayuntamiento.

Aquellas áreas continuas y homogéneas en suelo urbano que se hallen afectadas por la zona de servidumbre de protección, deberán cumplir con lo establecido a la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas. Todos los requisitos previstos en esta Disposición se deberán justificar en el instrumento urbanístico específico correspondiente, el cual se deberá remitir al Departamento de Costas para emitir el informe que disponen los artículos 112a) y 117.2 de la Ley de Costas.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas a la entrada en vigor de este texto todas las disposiciones que se refunden y las disposiciones de igual o inferior rango contrarias a lo que se establece.

### **ANEXO. Ficha de ordenación del sistema general de equipamiento comunitario docente en suelo rústico.**

Plano

Plano de Ordenación I. Ordenación en el ámbito del sistema general de equipamiento comunitario docente en suelo rústico. Modificación puntual de las NS de planeamiento. Creación de una zona de equipamiento docente.

Desarrollo Proyecto de dotación de servicios.

Sistema de actuación Expropiación.

Superficie 13.870 m<sup>2</sup>

Ordenanzas aplicadas

Ordenación de usos

Grupo de uso: Uso público.

Uso principal: Dotacional, equipamiento docente, en edificio aislado exclusivo de la actividad.

Otros usos complementarios: infraestructuras (servicios generales), viales y aparcamientos

Tipos de ordenación: Edificación aislada.

Condiciones de parcela. Según ordenación establecida en el plano de ordenación 1. Las áreas que han de quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente en jardines y en un porcentaje mínimo del 20% respecto del área de la parcela.

Condiciones de edificación. El coeficiente máximo de edificabilidad de la parcela destinada a equipamiento docente será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Condiciones de altura. La altura reguladora de las edificaciones será de 10 m. y 3 plantas. Podrán superar esta altura las torres que requieren mayor elevación por convenir al servicio.

Ocupación y reculadas. La máxima ocupación de parcela admitida será del 50%. Las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación. El mínimo de reculada que obligatoriamente tendrá que respetar las edificaciones, hasta en los voladizos, de todos los límites del solar será de 5m. Con carácter excepcional se determina una reculada de 2m en vial.

Condiciones de ambiente y estética. Las edificaciones propias del equipamiento tendrán que manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición, fachada y acabados. Los materiales se usaran dignamente sin enmascarar su condición. No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

Situación

El sistema general de equipamiento comunitario docente en suelo rústico se ubica en el Área de Transición, del suroeste del núcleo tradicional de Sant Lluís, con los límites que se desprenden de los planos. El sistema se dispone entre las prolongaciones de viales correspondientes a las calles Sant Jacint y Primer Batlle Pere Tudurí, y el suelo urbano existente.

Objetivos y criterios de ordenación

Situar la nueva zona de equipamientos docentes al lado de los equipamientos existentes en el núcleo de Sant Lluís y por tanto cerca de la escuela existente. De esta manera se ahorrará movilidad de vehículos innecesaria porque la gente podrá desplazarse a pie desde cualquier punto del núcleo hasta la nueva zona de equipamientos.

Conexión con el viario existente del núcleo urbano y por dos accesos. De esta manera se ahorra el consumo de territorio por las conexiones y se asegura una buena accesibilidad con vehículo a la zona, se ha de pensar que se han de prever aparcamientos en el nuevo sistema y que por esto es de vital importancia que la conectividad sea buena.

Inclusión de medidas ambientales que permitan reducir los efectos provocados por el nuevo equipamientos

Usos no lucrativos	superficie mínima m <sup>2</sup>	%	techo construido m <sup>2</sup>	%
viario	2092	15,08%	-	0,00%
Aparcamientos	1738	12,53%	-	0,00%
Equipamiento docente	10040	72,38%	15060	100,00%
Total ámbito	13870	100,00%	15060	100,00%
Edificabilidad global máxima	1,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			

Medidas ambientales



En la ejecución del sistema general se habrán de contemplar las siguientes medidas ambientales que se tendrán en cuenta durante el proyecto de dotación de servicios del área o durante el proyecto de obra de las edificaciones resultantes del equipamiento docente.

Medidas para hacer frente al riesgo de incendios forestales

En cumplimiento del punto 1.7 del INFOBAL, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril, se ha de redactar un plan de autoprotección que habrá de tener en consideración las medidas oportunas para hacer frente al riesgo de incendio forestal en la zona de equipamientos prevista.

Corresponde a las autoridades locales la competencia de exigir la redacción de los planes de autoprotección, otorgando la aprobación (con el informe previo de la Dirección General de Emergencias) y de verificar su cumplimiento.

Las funciones básicas de los Planes de Autoprotección ante las emergencias por el riesgo de incendios forestales son las siguientes:

- a. Complementar sus trabajos de vigilancia y detección previstas en los Planes de ámbito superior.
- b. Organizar los medios humanos y materiales disponibles, para la actuación de emergencias por incendios forestales hasta la llegada y intervención de los Servicios Operativos en los Planes de ámbito superior.
- c. Preparar la intervención de ayudas exteriores en el caso de emergencia y garantizar la posible evacuación.

Medidas ambientales a considerar conjuntamente en el proyecto de dotación de servicios y de obra del equipamiento.

Durante la fase de obras se propone escoger la maquinaria y equipos adecuados para cada trabajo que dispongan de sistemas silenciadores y con niveles bajos de ruido y emisiones de gases.

Durante los trabajos de las obras se tendrán que tomar el máximo de medidas preventivas para evitar vertidos de sustancias contaminantes. Si se produce algún vertido será necesario dar conocimiento de esto al Ayuntamiento y a la Dirección General de Recursos Hídricos para que se tomen las medidas oportunas.

Medidas a considerar en el proyecto de dotación de servicios.

Se tendrán que prever sistemas de alumbrado público equipados con luces dotados de sistemas de limitación de contaminación lumínica y ahorro energético. Se tendrán que fomentar la instalación de placas solares para el alumbrado público y la realización de un estudio de localización de farolas, para situarlas solamente en los puntos necesarios.

Todas las nuevas instalaciones incluidas las de energía eléctrica (baja, media, alta) se efectuaran mediante conducciones subterráneas.

La red de alcantarillado tendrán que estar dotada de medios para detectar fugas.

Los pozos de registro tendrán que ser totalmente estancos y estar dotados de suficientes mecanismos para evitar sabotajes.

Los terrenos del aparcamiento se han de impermeabilizar y han de disponer de desagüe para la recogida del agua filtrada.

Las ruinas resultantes de las obras serán trasladadas a centros de triajes o vertederos autorizados.

Los espacios exteriores de la actuación que resulten afectados serán objeto de regeneración ambiental.

Medidas a considerar en el proyecto de obra del equipamiento.

Protección de la vegetación. Las edificaciones vinculadas al equipamiento docente tendrán que respetar al máximo la masa forestal o el arbolado existente en la zona, ubicándose, cuando esto sea posible a las zonas sin vegetación. En cualquier caso convendría que los ejemplares más importantes de vegetación natural presentes en la parcela fuesen conservados.

En los espacios libres del equipamiento se han de utilizar especies de vegetación propias de la zona, no se podran introducir de aulóctonas.

El proyecto del nuevo equipamiento tendrá que incluir medidas para facilitar su integración en el entorno. No se permitirá que su emplazamiento, forma, altura, color, textura, composición, muros de contención o cerramiento, instalaciones o cualquier otro elemento o parte del mismo rompa la armonía del paisaje.

El diseño de la edificación tendrá que hacer prevalecer la iluminación diurna natural (solar) en todas sus dependencias, de tal forma que durante el día la iluminación artificial sea considerada una solución excepcional o de emergencia.

En el diseño de las aperturas se tendrá que introducir medidas para minimizar el consumo de energía a lo largo de todo el año.



La instalación del alumbrado eléctrico se diseñará incorporando sistemas de máxima eficiencia y bajo consumo.

Las edificaciones incorporaran instalaciones receptoras de energía solar para el agua caliente sanitaria propia del edificio. Se recomienda igualmente incorporar placas fotovoltaicas y acumuladores, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades propias del edificio. Las superficies de las instalaciones destinadas a captación de energía solar, no computaran a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela.

Se prohíbe el entierro de ningún tanque de material potencialmente contaminante (gasoil de calefacción) sin autorización expresa de la DG de Recursos Hídricos a menor de 250 metros de pozos de abastecimiento urbano. Si es necesario instalar un tanque para el combustible de la calefacción, se propone situarlo visible.

Se tendrá que preveer la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

Se establecerán sistemas integrales de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia por el riego.

Las aguas de lluvia se recogerán mediante sumideros y se llevaran hasta la conducción de la calle de Son Perruquet.

Cuando sea posible se utilizarán materiales reciclados en cualquier fase del proceso constructivo.

Siempre que sea posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todos los elementos constructivos como ahora tubos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc. Los posibles puntos de recogida se tendrán de situar sobre terrenos impermeabilizados y condicionados para evitar infiltraciones de los lixiviados de las aguas de la zona al terreno natural.

Preveer recintos para alojar contenedores de residuos, de los diferentes tipos, con superficie suficiente y de fácil acceso.

Los escombros resultantes de las obras de edificación serán trasladados a centros de triaje o vertederos autorizados.

Que los espacios exteriores a la propia obra que resulten afectados por la misma serán objeto de regeneración ambiental.

Preveer zonas condicionadas para almacenar los materiales de mantenimiento de los equipamientos, para evitar vertidos accidentales.

## ANEXO II.

### Anexo relativo a los solares afectados por la Disposición transitoria 3a

El presente Anexo de la Normativa de la adaptación de las Normas Subsidiarias de Sant Lluís al Plan Territorial Insular de Menorca en el ámbito de las zonas turísticas, tiene por objeto localizar, justificar y ordenar los solares no edificados que cumplen los parámetros exigidos por el PTI en su artículo 48.3, para completar el proceso de edificación de aquellos solares insertos en ámbitos consolidados de vivienda entre medianeras, cosa que no sería posible con la nueva normativa que únicamente permite la vivienda unifamiliar aislada.

Una vez analizada la situación en las diferentes zonas turísticas del término, la mencionada disposición transitoria 3ª afecta a un solar y una calle (Paseo Marítimo de s'Algar), en la zona de edificación entre medianeras de S'Algar.

Nº	ZONA	REF CATASTRAL	SUPERF.	LONGITUD CALLE	FACHADA SOLAR	% SOBRE CALLE
1	S'Algar	1309001FE1110N0025HB	99	52	6	11,5

Nº	ZONA	REF CATASTRAL	SUPERF.	LONGITUD CALLE	FACHADA SOLAR	% SOBRE CALLE
2	S'Algar	Paseo marítimo de s'Algar	143	Se ordena toda la calle		100,00

En los siguientes ficheros se analiza cada uno de ellos y se justifica el cumplimiento de los parámetros, así como se establecen los antiguos parámetros edificatorios, que se aplicaran excepcionalmente a los mencionados solares. En ninguno de ellos se preveen medidas de disciplina urbanística, dado que se encuentran vacantes.

Los parámetros exigidos según el artículo 48.3 del PTI son los siguientes.

- Que la longitud de la fachada del conjunto de los solares no ocupados por la edificación no supere el 25% de la longitud total de la fachada del área continua y homogénea de referencia.
- Que con la ejecución de los solares pendientes de edificar o la ampliación de las edificaciones existentes, se consiga un tratamiento urbanístico homogéneo del conjunto del área continua y homogénea de referencia.
- Que tanto las edificaciones existentes como las que hayan de ocupar los solares que quedan por edificar queden adosadas.





lateralmente a las contiguas.

d.- Las parcelas seran las que figuren inscritas registralmente como fincas independientes en la aprobación del Plan Territorial Insular, sin que la ordenación pueda permitir la fragmentación.

**SOLAR VACIO Nº1**

SITUACIÓN	Urbanización de S'Algar
Calle	Avenida de S'Algar
Ref. catastral	1309001FE1110N0025HB
Calificación	Residencial Turística Especial
Superficie solar	99m2
Fachada solar vacio	6m
Longitud de calle	52m
Solares en la calle	10
Solares edificados	9
Fachada edificada	46m
Porcentaje de fachada que representa el solar	11,5%
Porcentaje de fachada de la calle edificada	88,5%

NORMATIVA DE APLICACIÓN	
Uso	Residencial
Tipología	Unifamiliar entre medianeras
Altura	Planta baja más una
Edificabilidad	120 m2

**Justificación del cumplimiento de los parámetros exigidos por el artículo 48.3 del PTI**

- a.- La longitud de fachada es del 11,5 % de la longitud total de la fachada del área continua y homogénea de referencia, es decir por bajo de 25% máximo permitido.
- b.- Con la ejecución del solar pendiente de edificar se consigue un tratamiento urbanístico homogéneo del conjunto del área continua y homogénea de referencia, la mayor parte de la calle está ya edificada, este solar es el único no construido del conjunto.
- c.- Las nuevas edificaciones quedaran adosadas lateralmente en las paredes de las edificaciones viendo que tienen una ordenación entre medianeras, sin que resten espacios vacios entre la nueva edificación y las viviendas vecinas, el solar es el último del conjunto, por esto tan solo hace partio con la vivienda situada en el norte del solar.
- d.- La parcela figura inscrita registralmente (se adjunta escritura) como finca independiente antes de la aprobación del Plan territorial Insular, sin que la ordenación pueda permitir fragmentación.

**PLANOS**

(ver annex 1) Localización del solar afectado, en s'Algar

(ver annex 2) El solar vacio ocupa un 11,5 % de la longitud de las fachadas de la calle.

**FOTOGRAFIAS DE LA ZONA**

(ver annex 3) Vista de la calle con las diferentes edificaciones ya existentes, a la derecha se ve el vacio del solar no ocupado

(ver annex 4) Detalle del solar vacio delimitado entre medianera y camino para peatones

**Ordenación Calle: Ficha Nº 2**

SITUACIÓN	Urbanización de S'Algar
Calle	2ª Avenida ( Paseo Marítimo de S'Algar)
Ref. catastral	Se ordena toda la calle
Calificación	Residencial Turística Especial
Superficie solar 1º piso	5 m



SITUACIÓN	Urbanización de S'Algar
Longitud de calle	143 m
Solares en la calle	24
Solares edificados	24
Fachada edificada	143 m
Porcentaje de fachada que representa el solar	3,5%
Porcentaje de fachada de la calle edificada	100%

NORMATIVA DE APLICACIÓN	
Uso	Residencial
Tipología	Unifamiliar entre medianeras
Altura	Planta baja más una
Edificabilidad	120 m2

Justificación del cumplimiento de los parámetros exigidos por el artículo 48.3 del PTI

a.- La longitud de fachada de los solares no ocupados por la edificación es del 0 % de la longitud total de la fachada del área continua y homogénea de referencia, es decir por bajo de 25% máximo permitido. La ficha hace referencia a un solar edificado con un solo piso, el único de la calle, que ocupa el 3,5 % de la fachada de la calle.

b.- No hay ningún solar pendiente de edificar, con la ejecución de una planta piso del único solar con tan solo planta baja se consigue un tratamiento urbanístico homogéneo del conjunto del área continua y homogénea de referencia, de esta manera la calle tendría todas las edificaciones con la misma altura y plantas.

c.- La tipología de edificación en la calle es de solares entre medianeras.

d.- La parcela figura inscrita registralmente (se adjunta escritura) como finca independiente antes de la aprobación del Plan territorial Insular, sin que la ordenación pueda permitir fragmentación.

## PLANOS

(ver **annex 5**) Localización del solar afectado Paseo Marítimo s'Algar

## FOTOGRAFÍAS ZONA

(ver **annex 6**) Vista de las fachadas del Paseo Marítimo de s'Algar donde predominan las edificaciones con planta baja y planta piso.

(ver **annex 7**) Detalle de las fachadas del Paseo Marítimo de s'Algar.

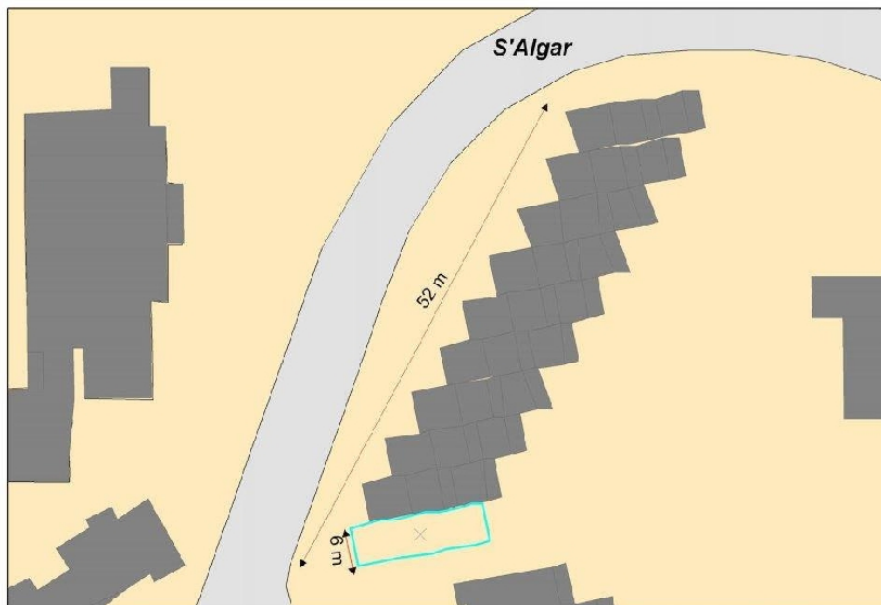
(ver **annex 8**) Detalle de la fachada afectada, siendo la única con un solo piso de toda la calle



ANNEX 1



ANNEX 2



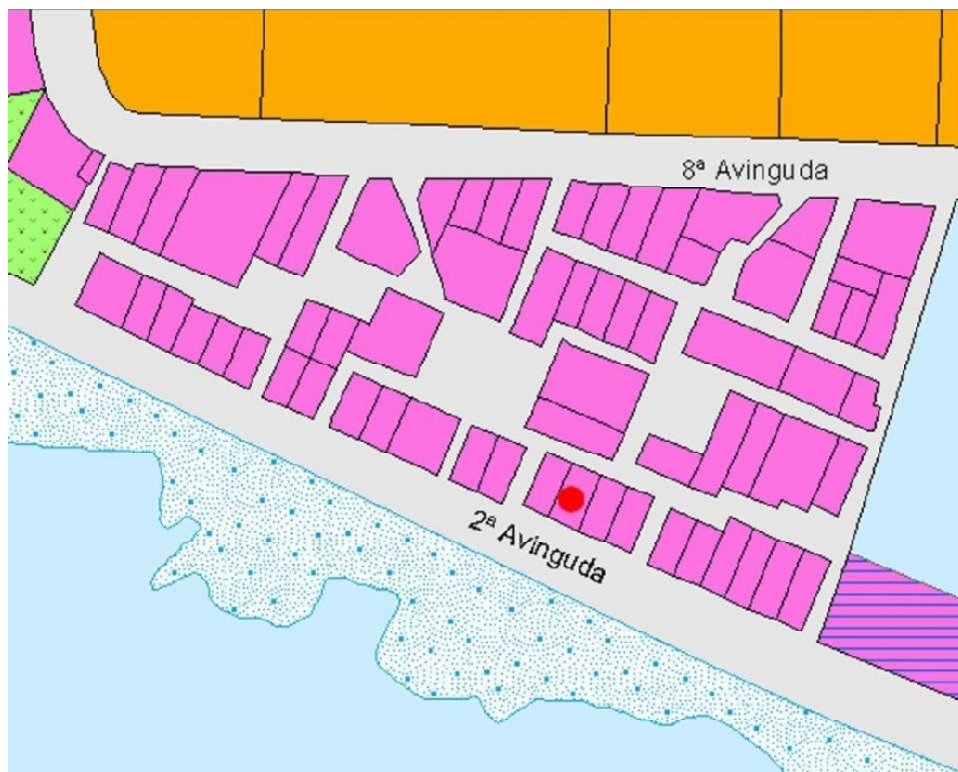
ANNEX 3



ANNEX 4



ANNEX 5



ANNEX 6



ANNEX 7



ANNEX 8

