



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MENORCA

18577

Publicació de la normativa de la modificació de les normes subsidiàries d'adaptació al PTI, a l'àmbit de les zones turístiques. (Exp. 46 PGM 11802).

Complementant l'anunci publicat en el BOIB n°. 126 de 28.08.2012, relatiu a l'acord del Ple del Consell Insular de Menorca, de 8.8.2012, en el qual s'adopta l'acord d'aprovar definitivament la modificació de les Normes Subsidiàries per adaptar-les al Pla Territorial Insular en l'àmbit de les zones turístiques de Sant Lluís, es publica a continuació la normativa relativa a l'esmentada modificació, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las bases de règim local i resta de disposicions concordants.

Maó, 19 de setembre de 2012

President

Santiago Tadeo Florit

Normativa

Normes urbanístiques

Índex

Article 8. Desenvolupament del planejament en sòl urbà

TÍTOL IV DIVISIÓ DEL TERRITORI I RÈGIM DEL SÒL

Article 21. Determinació de Zones Turístiques

TÍTOL VII REGULACIÓ D'USOS

Article 63. Règim d'usos del sòl i les edificacions.

TÍTOL IX RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 75. Sectors urbans, urbanitzables i ARTs

Article 76. Règim urbanístic del sòl urbà

Article 77. Programació temporal de llicències turístiques i residencials.

Article 80. Règim urbanístic de les àrees de sòl urbanitzable de les zones turístiques

Article. 81bis Zones de Risc a les Zones Turístiques.

TÍTOL X RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL VI. RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR.

ZONES TURÍSTIQUES

Article 124. Definició i àmbit

Article 125. Tipus d'ordenació

Article 126. Condicions dels solars

Article 127. Condicions d'edificació





Article 128. Condicions d'altura

Article 129. Condicions d'ocupació i reculades

Article 130. Condicions d'ús

Article 131. Condicions d'ambient i estètica

Article 132. Zona Binibeca Vell (REU*-1)

CAPÍTOL VII. RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA.

Article 133. Definició i àmbit

Article 134. Tipus d'ordenació

Article 135. Condicions dels solaris

Article 136. Condicions d'edificació

Article 137. Condicions d'altura

Article 138. Condicions d'ocupació i reculades

Article 139. Condicions d'ús

Article 140. Condicions d'ambient i estètica

CAPÍTOL VIII. HOTELERA I - II.

Article 141. Definició i àmbit

Article 142. Tipus d'ordenació

Article 143. Condicions dels solaris

Article 144. Condicions d'edificació

Article 145. Condicions d'altura

Article 146. Índex d'Intensitat Turística

Article 147. Condicions d'ocupació i reculades

Article 148. Condicions d'ús

Article 150. Condicions d'ambient i estètica

CAPÍTOL IX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL.

Article 151. Definició i àmbit

Article 152. Zonificació

Article 153. Condicions mínimes de parcel·la

Article 154. Tipologia de les edificacions

Article 155. Condicions dels solaris i servituds de la Llei de costes

Article 156. Condicions d'altura

Article 157. Condicions d'ocupació i reculada





Article 158. Condicions d'edificació per a nous habitatges i establiments hotelers

Article 159. Àrees d'edificació contínua

Article 160. Condicions d'ús

Article 161. Condicions d'ambient i estètica

CAPÍTOL X bis ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL.

Article 162. Definició de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)

Article 163. Determinacions i directrius generals per a les ART

Article 164. ART de Biniancollet (sector 8)

Article 165. ART de Binibèquer Nou

Article 166. ART de Binibèquer Nou Barranc

Article 167. ART de Son Ganxo

Article 168. ART de Cap d'en Font

Article 169. ART de Binissafúller

Article 170. Sector Urbanitzable de Cap d'en Font - Binissafúller

CAPÍTOL XIV. SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL.

Article 260. Definició i àmbit (centres especials)

Article 261. Classificació i usos dels distints serveis i equipaments

Article 262. Tipus d'ordenació

Article 263. Condicions dels solars

Article 264. Condicions d'edificació

Article 265. Condicions d'altura

Article 266. Condicions d'ocupació i reculades

Article 267. Condicions d'ús

Article 268. Condicions d'ambient i estètica

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 2a. Règim de Disconformitat

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 3a. Habitatges Unifamiliars entre mitgeres

DISPOSICIÓ ADDICIONAL. Suficiència d'aigua

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.

ABREVIATURES EMPRADES EN AQUEST DOCUMENT

DOT. Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

LEFO. Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

LEN. Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears.

LGT. Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears.



LS07. Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.
LSR. Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.
LS76. Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (1976)
LS92. Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (1992)
LOT. Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial
MUSR. Matriu d'Ús del Sòl Rústic (PTI).
MOSR. Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic (DOT).
NS. Normes Subsidiàries.
PHIB. Pla Hidrològic de les Illes Balears.
PTI. Pla Territorial Insular.
PDS. Pla Director Sectorial
AIA. Àrea d'Interès agrari
Avaluació d'Impacte Ambiental
IMD. Intensitat Mitjana Diària de Trànsit
ANEI. Àrees Naturals d'Especial Interès
AANP. Àrees d'Alt Nivell de Protecció
ANIT. Àrees Naturals d'Interès Territorial

La present normativa modifica aquells articles que afecten les zones turístiques i que no es varen incorporar a la proposta de modificació d'adaptació al PTI dels nuclis tradicionals i el sòl rústic. Aquesta adaptació de les zones turístiques es fa modificant total o parcialment o eliminant tots els articles compresos entre el 124 i el 227 que corresponen a les antigament denominades Àrees de Costa i que varen quedar exclosos de l'anterior modificació. A més d'aquesta adaptació de tots els articles entre el 124 i 227, la present normativa modifica de forma parcial o total, afegeix o elimina alguns articles puntuals, per tractar temes relacionats amb les zones turístiques.

Article 8. Desenvolupament del planejament en sòl urbà

Serà necessària la prèvia formació de Plans especials en les àrees en que expressament es prevegi

Serà obligatòria la formació de Estudis de Detall quan així es prevegi en aquestes Normes

No obstant, en les restants àrees de sòl urbà, es podran aprovar Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall

Els Plans Especials de Protecció i Reforma Interior en els Àrees de Biniancolla i Alcalfar de gestió municipal i en procés de redacció, podran tramitar-se simultàniament amb les Normes Subsidiàries. Complimentaran les determinacions als sistemes tècnics (grafiats en el grup IV) amb les precisions i característiques del projecte d'urbanització.

Els projectes d'urbanització de sòl urbà de l'àmbit de les zones turístiques (Sectors 1,3,5,6,10,12) d'inventari d'obres realitzades i de complement d'obres a realitzar d'acord amb el grup de plànols de la sèrie SU-TUR, han de complir així mateix, pel que fa a la urbanització, les determinacions establertes pels plans parcials en l'article 17 d'aquesta normativa i abastaran aquells sistemes tècnics generals que se li atribueixin en cada cas.

En l'àmbit del sector urbà es realitzaran projectes d'obres ordinaris per al desenvolupament de les determinacions del present planejament

TÍTOL IV.- DIVISIÓ DEL TERRITORI I RÈGIM DEL SÒL

Article 21. Determinació de Zones Turístiques

Són considerades Zones Turístiques els sòls urbans i urbanitzables de costa que delimitats a les determinacions gràfiques d'aquesta norma es relacionen a continuació:

a) Zona Turística de Sant Lluís sud, integrada pels següents nuclis:

- Sa Sivina de Baix
- Punta Prima
- Biniancolla
- Binibèquer Vell
- Binissafúller
- Son Ganxo
- Cala Torret
- Torret de Baix
- Binibèquer Nou





- Binissafúller platja
- Cap d'en Font

b) Zona turística de S'Algar-Alcalfar. Integrada pels dos nuclis mencionats:

- S'Algar
- Alcalfar

TÍTOL VII.- REGULACIÓ D'USOS

Article 63. Règim d'usos del sòl i les edificacions.

1. Grups d'usos

A efectes del disposat en aquestes Normes i de les contingudes en els plans que les desenvolupin, els usos s'agrupen segons els següents:

- 1.- Usos públics. Són els referents a usos i serveis públics realitzats o en préstec per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. Estant compresos els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant lloguer o qualsevol altre títol d'ocupació.
- 2.- Usos col·lectius.- Són els privats destinats al públic o als que s'accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.
- 3.- Usos privats.- Són els que, no estant inclosos a l'apartat anterior, es realitzen per particulars en béns de propietat privada.

2. Condicions d'ús: classes

Els usos a considerar en el Terme Municipal es classifiquen en els següents grups:

A-Residencial	I-Habitatge	1-Unifamiliar
		2-Plurifamiliar
B-Productiu	II-Col·lectiu	3-Comunitari
		4-Agrícola
	III-Rural	5-Ramader
		6-Forestal
		7-Cinegètic
		8-Extractiu
		9-Indústries
		10-Magatzems
		11-Tallers
	V-Turístic	12- Habitatge turístic
		13-Hoteler
C-Dotacional	VI-Serveis (terciari)	14-Administratiu
		15-Comercial
		16-Aparcament d'automòbils
		17-Serveis de l'automòbil
		18-Docent
		19-Sanitari
	VII-Equipaments	20-Sociocultural
		21-Esportiu
		22-Sales de reunió i espectacles





	VIII-Especials i	23-Protecció civil
	de seguretat	24-Defensa
		25-Presons
		26-Cementiris
	IX-Infraestructures	27-Serveis generals
		28-Vials i estacions
	X-Espais lliures	29-Espais lliures

A- ÚS RESIDENCIAL: És l'ús que correspon a l'allotjament permanent de persones i comprèn dos usos globals: habitatge i col·lectiu.

I.- HABITATGE: És l'ús residencial corresponent a l'allotjament familiar. Es subdivideix en dos usos detallats:

1. Unifamiliar: Corresponent a l'allotjament d'una família. Haurà d'estar situat en una parcel·la independent amb accés exclusiu.
2. Plurifamiliar: Corresponent a l'allotjament de diverses famílies.

II.- COL·LECTIU: És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari de persones. Presenta un ús detallat:

3. Comunitari: Corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.

B-ÚS PRODUCTIU: És el corresponent a l'obtenció, transformació i emmagatzematge de matèries, i a la producció de béns i serveis.

Comprèn quatre usos globals: rural, industrial, turístic i serveis o terciari, que engloba altres usos detallats tal com es descriuen a continuació:

III-RURAL: Es subdivideix en cinc usos detallats:

4. Agrícola: Correspon a totes aquelles activitats, relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge provisional de productes vegetals cultivats, però en cap cas l'elaboració de productes derivats.

La plantació d'espècies ornamentals sense finalitat productiva no es considera ús agrícola.

5. Ramader: Agrupa totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses les activitats i instal·lacions destinades a la matança i esquarterament d'animals, i transformació dels seus productes que a tots els efectes són considerats com a ús industrial.

A l'objecte d'una major regulació es distingiran dos usos ramaders:

- a) Ramader Intensiu, és la cria, engreixament o manteniment d'animals a instal·lacions especials.
- b) Ramader Extensiu, no suposa necessàriament realització d'instal·lacions, llevat de porcos per resguardar als animals i, en el seu cas, sales de munyiment, formatgeries o altres inherents a l'activitat.

No es considerarà ús ramader la cria i engreixament d'animals per consum familiar.

6. Forestal: Contempla totes aquelles actuacions destinades a l'explotació dels recursos de masses arbòries i arbustives naturals o de les repoblacions efectuades en aquest sentit.

7. Cinètic: Reuneix les activitats amb l'aprofitament dels animals salvatges del territori. No es consideraran ús cinètic les instal·lacions destinades a la cria, estança, o alimentació d'espècies destinades a la caça. A tots els efectes aquestes activitats s'integraran dins l'ús ramader intensiu.

8. Extractiu: Comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

IV-INDUSTRIAL: Es subdivideix en tres usos detallats:

9. Indústries: És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.
10. Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit de conservació.
11. Tallers: Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques.

V-TURÍSTIC: Es subdivideix en dos usos detallats:

12. Habitatge turístic de vacances. S'entén per habitatge turístic de vacances, i segons la Llei 2/1999 General Turística de les Illes Balears, l'establiment unifamiliar aïllat, en què es presti servei d'allotjament, amb un número limitat de places, que disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments dins l'establiment, i que utilitzi les vies habituals de comercialització turística o que ofereixi serveis turístics.

13. Hotel·ler: Corresponent a l'allotjament temporal de vianants o turistes tal com es regula a la Llei 2/1999 General Turística de les Illes Balears.

VI-SERVEIS O TERCIARIS: Es subdivideix en quatre usos detallats:

14. Administratiu: És el corresponent a les activitats de gestió, direcció, planificació i projectes que es desenvolupin en oficines i despatxos de professionals.

15. Comercial: són les activitats així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 12 de desembre).

Es consideraran, així mateix, incloses en aquest grup la prestació de serveis personals com perruqueria, bugaderia en règim d'autoservei, modista, funeràries i similars.

S'exclou completament l'ús de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats, en règim d'autoservei, de grans dimensions, segons la normativa autonòmica de comerç detallista.

En compliment del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears i als efectes del previst a l'article 17 s'estableix com a coeficient als efectes d'obtenir la densitat comercial de nucli urbà el coeficient de 3.5, el qual en termes de nombre màxim de m² de superfície construïda susceptible d'ús comercial, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població equivalent, definida en el mateix article.

16. Aparcament d'automòbils: És l'ús corresponent al dipòsit o guarda d'automòbils.

No es consideraran inclosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris, lligats a l'ús principal de l'edificació.

17. Serveis de l'automòbil: És l'ús corresponent a l'assistència o servei directe dels automòbils, com per exemple: neteja, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i recarrega de bateries.

C-DOTACIONAL

VII-EQUIPAMENTS: Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Es subdivideixen en cinc usos detallats:

18. Docent: És el corresponent a ensenyament en qualsevol dels seus graus o modalitats.

19. Sanitari-assistencial: Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts. Es realitza als hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, saunes, massatges, etc.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències de la tercera edat, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

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

21. Esportiu: És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors. Com complexes esportius, pistes de tennis, gimnàs, escoles de judo, etc. Es distingeixen dues subclasses:

a) Als locals d'edificis que en cap cas podran estar situats sobre altres o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o qualsevol altres ús en què sigui previsible la permanència de persones.

b) Espais a l'aire lliure.

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

a) S'entendrà per espectacles públics els locals o espais d'assistència pública, com teatres, cinemes, teleclubs, sales d'exhibició pública de material audiovisual, concerts, cirks i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

b) S'entendran per sales de reunió els locals o espais d'assistència pública, tal com els casinos de joc, sales de "bingo", tómbols, salons recreatius i d'atzar, i similars.

c) S'entendrà per activitats recreatives les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safaris, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles, autoritzacions d'atraccions.

d) S'entendran per establiments públics els restaurants, cafès i cafeteries, bars i cafès cantants, cafès teatre, "tablaos flamencos" i similars.

VIII-ESPECIALS I DE SEGURETAT: Són usos de servei públic exercits per l'Administració. Es subdivideixen en quatre usos detallats:

23. Protecció Civil

24. Defensa

25.-Presons

26. Cementiris

IX-INFRAESTRUCTURES: Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per la mateixa en relació amb els sistemes infraestructurals. Es subdivideixen en dos usos detallats.

27. Serveis generals: És l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i emmagatzematge per a:

a) Subministrament de fluids (aigua)

b) Subministrament d'energia (electricitat)

c) Evacuació de fluids (fecals o pluja)

d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, telex, etc.)

e) Neteja

f) Recollida i tractament de fems

g) Subministrament de carburants i combustibles

28. Vials i estacions: És l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics en la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

X-ESPAIS LLIURES:



29. És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbrada o amb vegetació. S'admetrà que en una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestidors.

Aquest ús es realitza a espais com parcs forestals, parcs urbans, parcs de barri o sector, jardins o espais de jocs infantils.

3. Modes

Als efectes d'aquestes NS i desenvolupant els articles anteriors, els usos per la seva idoneïtat es divideixen en:

1. Permesos: Són els que estan admesos expressament en aquestes NS a cada Qualificació Urbanística.
2. Prohibits: Són aquells que ho estan expressament per aquestes NS a cada Qualificació Urbanística.

4. Situacions

Les situacions possibles que hi podrà haver a l'emplaçament dels serveis són:

- A: Als pisos d'edifici aliè a l'activitat.
- B: A les plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat
- C: A l'edifici exclusiu de l'activitat adossat a altres aliens
- D: A l'edifici exclusiu de l'activitat aïllat d'altres aliens.

A les zones turístiques, la tipologia habitatge unifamiliar aïllat, s'entendrà en els termes exposats a l'apartat 8 de "tipologia d'habitatges unifamiliars a zones turístiques" d'aquest mateix article.

- E: A l'edifici exclusiu de l'activitat al corresponent polígon de serveis o en sòl no urbanitzable.

5. Categories i valors màxims per a l'ús industrial (IV)

Categoria de la indústria:

1. Sense molèsties per altres usos.
2. Compatible amb altres usos.
3. Incòmoda contigua a altres usos.
4. Incompatible amb altres usos.

Valors màxims de: Potència (C.V.)

Superfície (m²)

Nivell de soroll en decibels (Db)

Categoria de la Indústria		Grau de relació		
	A	B	C	D
1. Potència	½	5		
Superfície	50	150	Prohibida	Prohibida
Nivell de soroll	40	40		
2. Potència		10	10	
Superfície	Prohibida	400	600	Prohibida
Nivell de soroll		50	50	
3. Potència			15	25
Superfície	Prohibida	Prohibida	1000	1500
Nivell de soroll			55	55
4. Potència				>25
Superfície	Prohibida	Prohibida	Prohibida	>1500
Nivell de soroll				>55





6. Establiments hotelers

1. A les Zones Turístiques els establiments hotelers comprenen exclusivament els següents grups :

* L'hotel que és aquell establiment que presta serveis turístics d'allotjament i de menjador, amb o sense serveis complementaris, que, per estructura, no disposa de les instal·lacions adequades per a l'elaboració i el consum d'aliments dins de la unitat d'allotjament i,

* L'hotel apartament, que és aquell establiment que, a més de prestar serveis turístics d'allotjament i de menjador amb o sense serveis complementaris, disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments en totes o algunes de les unitats d'allotjament.

Els establiments hotelers, a les zones turístiques, a més de la regulació específica que s'estableixi en cada qualificació, han de complir els criteris següents:

* Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles.

* Acreditació de l'assignació prèvia de places turístiques d'acord amb el que estableixen els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI.

* No superació del nombre de 450 places per establiment hotelier.

* Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de 60 m² per plaça per a les primeres 150 places, d'un mínim de 75 m² per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m² en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotelier.

* Dotació d'equipaments complementaris:

a) Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'1,2 metres quadrats per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 metres quadrats.

b) Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície com a mínim.

c) Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per cada plaça.

d) Disposició d'aparcament amb un mínim d'1 plaça per cada deu places d'allotjament (Decret 60/1989).

e) Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per resoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.

f) Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.

g) Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.

h) Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1'2 metres quadrats per plaça.

i) Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

2. Al Nucli Tradicional de Sant Lluís l'ús hotelier es limita a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior.

a) S'entén per hotel de ciutat, aquells establiments d'allotjament hotelier que havent-se d'ubicar dins l'àmbit dels nuclis tradicionals s'ajusten a les següents condicions:

* Categoria de 4 o 5 estrelles.

* Romandre obert al públic durant un període mínim d'11 mesos a l'any.

* No superar del nombre màxim de 250 places per establiment hotelier.

* Estar dotat dels equipaments complementaris següents:

- Disposició d'aparcament suficient destinat a l'ús exclusiu dels clients, amb una previsió d'1 plaça d'aparcament per cada 10 places d'allotjament.

- Disposició d'una piscina climatitzada de superfície mínima de 30 metres quadrats.

- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.

- Disposició d'una sala de reunions i convencions d'una superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1'2 metres quadrats per plaça.

- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

A aquest tipus d'establiments no els són aplicables les determinacions relatives a la ràtio ni les condicions d'edificació vigents per als establiments hotelers de les zones turístiques; essent substituïdes per aquelles que resultin de l'aplicació d'aquestes normes.

b) S'entén per turisme d'interior, aquells establiments d'allotjament hotelier que, havent-se d'ubicar als nuclis tradicionals de Sant Lluís, s'ajustin en la seva projecció i execució a les exigències i els requisits definits en el Decret 62/1995, de 2 de juny.

3. Els establiments hotelers de les zones turístiques i els hotels de ciutat han de complir els paràmetres ambientals següents:

- Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.

- Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises

- Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.

- Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.

- Implantació de sistemes de regatge de baix consum.



- Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgàniques i restes.
- Recollida de residus perillosos per gestors autoritzats.
- Implantació de mesures de minimització de residus.

7. Condicions de les edificacions

Les condicions genèriques de les edificacions a tots els sòls urbans i urbanitzables del terme són les que s'estableixen a continuació, tot i això aquestes condicions poden ser regulades específicament a algunes de les qualificacions:

A. Planta baixa

Als habitatges unifamiliars aïllats s'entén com a planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat entre 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant natural del terreny, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la. Si existís més d'una amb aquestes condicions, s'agafarà com a tal la de posició inferior.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'altura lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 2,80 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

B. Planta Pis

Són totes aquelles plantes situades per sobre de la planta baixa.

La seva altura lliure interior, en el cas de forjats plans, serà de 2,60 m com a màxim, si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 3,80 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

C. Soterranis

Es defineixen com a soterranis totes aquelles plantes que es situïn per sota de la planta baixa. Admetent-se un únic accés directe des de l'exterior.

A les plantes soterranis no estan permès els usos habitables.

Els usos permesos són exclusivament el de garatge, emmagatzematge de materials en dipòsits homologats i espais per a instal·lacions d'infraestructures de l'edifici.

A edificacions aïllades no es permeten excavacions perimetrals (patis o talussos) per a ventilació i il·luminació i el perímetre del soterrani no sobrepassarà l'envoltant de l'edificació en planta baixa.

A edificacions entre mitgeres i per a ús exclusiu de garatge, es permetrà edificar el 100% de la parcel·la, no podent sobresortir més de 60 cm sobre la rasant de la voravia a la via pública.

L'altura màxima per a qualsevol planta soterrani serà de 2,40 m, o aquella que exigeixi altra norma de rang superior a la municipal o normativa tècnica d'obligat compliment al respecte.

D. Altura de les edificacions

Per a edificacions d'una sola planta (soterrani + planta baixa) l'altura màxima haurà d'estar per sota d'un pla virtual paral·lel al terreny natural situat a 5,00 m d'altura.

Per a edificacions de dues plantes (soterrani + planta baixa + planta pis) l'altura màxima haurà d'estar per sota d'un pla virtual paral·lel al terreny natural situat a 7,00 m d'altura.

Per a edificacions de tres plantes (soterrani + planta baixa + dues planta pis) l'altura màxima haurà d'estar per sota d'un pla virtual paral·lel al terreny natural situat a 9,50 m d'altura.

Les pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les altures màximes expressades als paràgrafs anteriors.

En casos indicats per altres articles de la normativa s'haurà d'aplicar l'establert als mateixos.

E. Teulades

Les teulades a les zones residencials dels nuclis tradicionals hauran de tenir una longitud mínima de 4 m des de la façana del carrer i de 3 m des de la façana posterior.

F. Altres edificacions auxiliars

Les edificacions prefabricades i auxiliars hauran de complir les mateixes consideracions normatives que les edificacions d'obra.

Les casetes auxiliars sempre hauran de complir les reculades establertes a cada qualificació, es poden col·locar casetes desmuntables de fins a 4 m² de planta i 1,50 m d'altura sense que computi com a edificabilitat i hauran de ser de fusta i de colors naturals o blanc; en cas de superar alguns d'aquests dos paràmetres la superfície de la caseta computa i consumeix edificabilitat de la parcel·la, haurà de ser d'obra i complir la normativa regular.

En cap cas podran adossar-se construccions auxiliars a la mitgera posterior de la parcel·la.

Les barbacoes tindran una de les seves cares adherida a la façana posterior de la construcció principal de l'habitatge, tindran campana i la seva xemeneia haurà de sobresortir 1 m com a mínim per sobre del carener de la teulada propi o dels veïns (si aquests tenen un carener més alt), o 1,80 m si la teulada es plana i amb el mateix criteri de veïnatge que amb les inclinades. Aquestes indicacions són d'aplicació per a les qualificacions de Casc Antic, i la resta del nucli urbà de Sant Lluís amb habitatges adossats o contigus, per a la resta de casos s'han d'aplicar les condicions descrites als seus respectius articles.

G. Elements exteriors tecnològics o d'infraestructures

Els aparells d'intercanvi de calor, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, radio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic assimilable, hauran de situar-se obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la on suposi un menor impacte visual per a l'entorn i sempre allà on sigui menys visible des dels espais públics. A aquests efectes, serà lloc preferent la coberta de l'edificació, excepte si es demostra la impossibilitat física d'ubicar-la a la mateixa, quedant expressament prohibida la instal·lació de qualsevol d'aquests elements en les façanes que donen a la via pública.

Queda expressament prohibida la ubicació en edificacions d'aparells que pugin afectar a la salut dels éssers vius.

Els elements per al condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o d'altres similars, no podran ser visibles en els paraments exteriors de les façanes que donin a la via pública. Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts cap a l'interior de l'edificació i mai cap a la via pública, on no es podran evacuar en cap cas.

Tots aquests elements hauran de complir amb la normativa de reculades específica de cada qualificació.

Per a la instal·lació de plaques solars i aparells d'aire condicionat s'haurà de demanar llicència amb un croquis que especifiqui la localització, el resultat final i el seu impacte visual i ambiental; a més del projecte necessari si així està establert a qualsevol normativa tècnica o de rang superior. Les plaques solars o altres elements tecnològics que afecten a l'exterior de l'edifici no podran col·locar-se sobre les teulades al nucli urbà, llogarets i nuclis rurals. A altres casos no s'han de veure des de la via pública. En cas de no trobar altre emplaçament alternatiu s'ha d'optar per altra solució tecnològica que no afecti a l'entorn circumdant.

H. Modificacions del terreny natural de les parcel·les

Queda prohibit modificar la topografia natural del terreny amb terraplens i rebliments, per tal de elevar-la per damunt del carrer i/o del terreny natural de les parcel·les veïnes.

Les excavacions per a rebaixar el terreny només estan permeses per a l'accés directe dels soterranis.

S'admeten els rebliments amb terra per a enjardinaments, sempre que el resultat final no sobrepassi un nivell acabat màxim de 30 cm per sobre del nivell natural del terreny.

I. Pendent elevades

S'entenen per pendents pronunciades del terreny totes aquelles que de mitjana siguin superiors al 30%.

No es podrà edificar en cap terreny que tingui una pendent mitjana igual o superior al 100 %.



J. Parets de tancament als nuclis tradicionals

Els murs de tancament de parcel·les i medianeres es regiran per les següents altures:

- Casc Urbà: Altura màxima 2,31 m (corresponents a l'altura tradicional de "7 cantons").
- Llogarets: Es regirà pel mateix criteri definit per al sòl rústic.

Les parets de tancament d'aquelles parcel·les situades en terrenys amb pendent superior al 8%, es podran resoldre mitjançant l'execució d'interval·ls escalonats, no podent sobrepassar en el seu punt més alt l'altura màxima d'1,30 m a la zona de referència.

Totes les parcel·les que estiguin edificades han de tancar totes les seves mitgeres tant amb la via pública com amb els veïnats.

Les parcel·les buides on es pugui detectar algun perjudici o perill, s'hauran de tancar amb tanques per tal d'evitar qualsevol accés a les mateixes.

8. Tipologia d'habitatges unifamiliars a zones turístiques

S'entén per habitatge unifamiliar aïllat, a Zones Turístiques aquella tipologia en què la parcel·la es destina a la construcció d'un sol habitatge amb separació de totes les façanes dels límits laterals. No obstant això, es considera comprès en l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat el conjunt residencial que, fins i tot en una única parcel·la de dimensions suficients, diferenciï les superfícies destinades a servir de suport als corresponents habitatges unifamiliars, de manera que quedi justificat que cada una d'aquestes superfícies respecta les dimensions exigibles per a la construcció d'habitatge unifamiliar i la separació a la totalitat dels límits ideals d'aquest.

TÍTOL IX.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 75. Sectors urbans, urbanitzables i ARTs

Als efectes de les presents Normes al sòl urbà i urbanitzable dels nuclis tradicionals es distingeixen i delimiten els següents sectors, com es reflecteix a la cartografia adjunta a aquestes NS.

1. Nuclis Tradicionals

- Sector-I Sant Lluís (Nucli Tradicional A)
- Sector-II s'Ullastrar (Nucli Tradicional B)
- Sector-III Torret (Nucli Tradicional B)
- Sector-IV Pou Nou (Nucli Tradicional B)
- Sector V Es Consei (Nucli Tradicional B)
- Sector VI Polígon Industrial (Nucli Tradicional A)

2. Zones Turístiques

a) Sant Lluís sud, integrada pels següents nuclis:

- Sector-1 Cap d'en Font
- Sector-2 Cap d'en Font-Cala Binissafúller (ART)
- Sector-3 Cala Binissafúller
- Sector-4 Binissafúller (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 pels següents nuclis:

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



Article 76. Règim urbanístic del sòl urbà

1. Qualificacions comunes a totes les zones

Aquestes qualificacions es troben a Nuclis Tradicionals i Zones Turístiques:

- 1.- Serveis d'Interès públic i social
- 2.- Espais Lliures Públics

2. Nucli tradicional (A)

S'estableixen les següents qualificacions:

- 1.- Residencial Casc Antic
- 2.- Residencial Intensiva Baixa 1
- 3.- Residencial Intensiva Baixa 2
- 4.- Residencial Extensiva Baixa 1
- 5.- Industrial i de Serveis. Intensiva
- 6.- Industrial i de Serveis. Extensiva
- 7.- Residencial extensiva protegida

3. Nuclis tradicionals (B)

S'estableix una única qualificació per a tots els llogarets considerats nucli tradicional B:

- 1.- Residencial extensiva protegida

4. Zones turístiques

S'estableixen les següents qualificacions:

- 1.- Residencial extensiva unifamiliar
- 2.- Residencial extensiva concentrada

3.- Hotelera I-II

4.- Residencial unifamiliar turística especial.

Article 77. Programació temporal de llicències turístiques i residencials.

1. A les zones turístiques, les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament d'ús residencial o turístic en habitatges unifamiliars aïllats -tant si són de nova construcció, com derivades de canvi de l'ús d'edificacions existents- han de respectar, a més de les altres limitacions que puguin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, les regles següents:

- a) No es poden atorgar sense acreditar la propietat o el dret suficient sobre els terrenys necessaris en tot cas.
- b) Cada any natural només es poden autoritzar 141 places d'allotjament, en el conjunt de les zones turístiques del municipi i mitjançant llicència urbanística.

2. Les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament per a ús hotelier, bé de nova construcció, ampliació i/o reforma, o bé derivades de canvi de l'ús d'edificacions existents, han de respectar les diverses limitacions que poguessin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, i no es poden atorgar, en cap cas, sense acreditar que el Consell Insular, d'acord amb el límit màxim insular establert pel PTI, hagi concedit la prèvia assignació de places d'acord amb els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI.

3. No computaran als efectes del nombre màxim de places d'allotjament que s'estableix per als usos dels números anteriors:

- a) Les places d'allotjament hotelier que resultin de la conversió d'apartaments en establiments hotelers o en hotel-apartaments.

La conversió a què es refereix el paràgraf anterior serà aplicable:

- i) als establiments d'apartaments turístics autoritzats i
- ii) als establiments d'apartaments que, mancats d'autorització turística, comptin amb la plena cobertura de llicència municipal d'obres atorgada abans que entrés en vigor Pla territorial insular. En qualsevol cas serà preceptiu que en l'esmentada conversió es compleixin tots els requisits de la normativa aplicable als establiments hotelers, excepte el relatiu a la ràtio turística quan la conversió impliqui disminució del nombre de places preexistents en almenys un 30%.

Per calcular aquest últim percentatge de reducció de places es computaran les preexistents de la manera següent:

- i) en el cas d'establiments sense autorització turística: les places es computaran d'acord amb els criteris que utilitza la Conselleria de Turisme



a l'hora de la prèvia assignació de places, i

ii) en el cas d'establiments amb autorització turística: el nombre de places assenyalades en la corresponent llicència d'obertura o corresponent inscripció en el registre.

b) Les places d'allotjament turístic que resultin de la conversió d'habitatge residencial en habitatge turístic de vacances, sempre que s'adaptin a les determinacions establertes en aquestes Normes per a les zones turístiques. La conversió s'entén referida tant a aquells habitatges que es trobessin en explotació de forma irregular en el moment d'entrada en vigor del Pla territorial insular com a aquells altres efectivament destinats a l'ús residencial.

c) Les places que resultin de la reforma o la rehabilitació d'edificacions, sempre que aquestes no impliquin un augment de les places d'allotjament. L'excés sobre les places d'allotjament existents prèviament computarà com a places d'allotjament noves.

d) Les places corresponents a la construcció, rehabilitació, reforma o ampliació de residències de caràcter comunitari que es destinin a allotjar determinats col·lectius en règim de convivència, com ara col·legis majors, residències universitàries, escolars o de la tercera edat, allotjaments especials.

e) Les places resultants de nova construcció d'una edificació existent que sigui objecte de demolició, sempre que no excedeixin de les preexistents. L'excés sobre les places d'allotjament preexistents computarà com de places noves, llevat que:

- La parcel·la o les parcel·les sobre les quals es facin les obres de construcció, reforma o ampliació es trobin dins d'una àrea de reconversió territorial delimitada en una zona turística.

- Els edificis que se substitueixin estiguin subjectes a indicació de la procedència de la seva demolició per raó del seu impacte ambiental o paisatgístic o, si escau, de la seva inadequació a l'estratègia territorial o urbanística recollida en el planejament urbanístic.

f) Les places d'allotjament que resultin de la rehabilitació, reforma o modernització de places ja construïdes a l'entrada en vigor del Pla territorial insular i que compleixin plenament les determinacions establertes en aquestes Normes per a les zones turístiques.

g) Les places resultants de reformes, rehabilitació o ampliació d'establiments hotelers ubicats en nuclis tradicionals i en el medi rural, que es realitzin per millorar la qualitat de l'oferta de la instal·lació existent.

4. La tramitació i resolució per part de l'Ajuntament de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament d'ús residencial o turístic en habitatges unifamiliars aïllats, a les zones turístiques, s'han d'ajustar a les regles següents:

a) Les llicències s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable, i quan correspongui s'han d'atorgar a compte de:

* Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades durant l'any en què es presenti la sol·licitud, si encara hi queden places disponibles de les corresponents a l'esmentat any.

* Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades dins els tres anys següents al de presentació de la sol·licitud, en un altre cas. Les llicències referides a aquestes places s'entendran atorgades sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer dels tres anys següents en què hi hagi nombre suficient de places disponibles; condició que s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent.

b) L'Ajuntament durà un registre públic de les llicències atorgades i de les places d'allotjament que aquestes suposin. Mensualment serà publicada, almenys en el tauler d'anuncis de la corporació, la relació de llicències i de places atorgades, juntament amb el límit anual municipal corresponent.

5. La tramitació i resolució per part de l'Ajuntament de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament per a ús hotelier s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable i, quan escaigui, s'han d'atorgar en tot cas sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer any a què siguin imputables, d'acord amb el que estableixi la corresponent prèvia assignació de places, segons l'article 63.6 d'aquestes normes, almenys el 25% del total de les places autoritzades. Aquesta condició s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent.

Article 80. Règim urbanístic de les àrees de sòl urbanitzable de les zones turístiques

1. Les qualificacions són les mateixes que les establertes a l'article de sòl urbà.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable corresponen als següents sectors:

Sector-2 Cap d'en Font-Binissafúller.

Sector-4 Binissafúller.

3. L'ordenació d'aquests sectors es realitza a través de Plans Parciais.



Article. 81bis Zones de Risc a les Zones Turístiques.

1. A les parcel·les situades a les zones grafiades als plànols de la sèrie SU com àrees de riscos d'esllavissament de grau alt, s'exigirà per tota activitat que generi moviment de terres, la presentació d'un estudi geomorfològic de detall per determinar els riscos reals d'esllavissades i erosió.

2. A les parcel·les situades a les zones grafiades als plànols de la sèrie SU com àrees de risc d'esllavissament de grau mitjà, s'exigirà per tota activitat que generi moviment de terres, la presentació d'un informe geomorfològic senzill, on s'hi plasmaran les impressions d'un tècnic en la matèria i les seves conclusions respecte a l'existència d'esquerdes, etc.

TÍTOL X.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL VI. RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR.

ZONES TURÍSTIQUES

Article 124. Definició i àmbit

S'entenen per Àrea Residencial Extensiva Unifamiliar de les Zones Turístiques, els sectors corresponents a àmbits residencials d'urbanització existents o de nova creació seguint normes urbanístiques apropiades per l'ús d'habitatge temporal o de segon habitatge, en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de edificació unifamiliar aïllada amb espais lliures al voltant de caràcter privat, permetent per tant únicament un habitatge aïllat per solar.

Comprèn aquells terrenys grafiats com a tal a la cartografia adjunta amb clau REU.

Article 125. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits residencials existents o de nova creació, seguint normes urbanístiques amb edificació unifamiliar aïllada rodejada d'espais lliures privats, normalment enjardinats.

Es considera l'amplada mínima de carrers aptes pel trànsit de 10 m.

No obstant això, sempre seran admesos les actuals amplades de carrers existents als trams edificats o als planejaments aprovats, si tinguessin dimensions més reduïdes.

Per les distintes subzones en els casos especials de condicions topogràfiques adverses i ramals secundaris, es podrà autoritzar fins a una amplada mínima de 8 metres.

Article 126. Condicions dels solars

Es fixen les següents condicions mínimes:

Superfície Dimensions façana/fons

1.000 m² 15/15

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús residencial i turístic de 1/1.000

S'admetran solars de dimensions més reduïdes en els següents supòsits.

* Quan els solars escripturats siguin anteriors a la data d'aprovació del PTI, s'admetran parcel·les inferiors a 600 m².

* Quan els solars escripturats siguin anteriors a la data d'aprovació definitiva de les presents NS i posteriors a la data d'aprovació del PTI, 25 d'abril de 2003, s'admetran parcel·les inferiors a 1000 m² i superiors a 600 m².

En aquests casos es fixa l'índex d'intensitat d'ús residencial i turístic en 1/ parcel·la existent.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent-se vinclades, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ésser per impediment d'edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar. Aquests jardins hauran de ser elaborats amb espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric i respectant al màxim els exemplars de vegetació existent. A les zones amb vegetació natural, especialment les ocupades per hàbitats d'interès comunitari, s'evitarà l'alteració d'aquesta en els enjardinaments.

La parcel·lació d'un àrea sempre en les condicions de parcel·la mínima definida en el present article precisarà la redacció i tramitació d'un projecte de parcel·lació.

Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispost als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic marítim-terrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

Article 127. Condicions d'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,25 m²/m².

A les parcel·les inferiors a 500 m² de superfície, existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI (17 de maig de 2003), s'admetrà l'edificació d'un habitatge de superfície màxima construïda de 110 m², respectant en tot cas els paràmetres d'altura i reculades comuns a aquesta qualificació i sempre que aquesta edificabilitat no superi el 0,35m²/m²

Article 128. Condicions d'altura

Les altures màximes de les edificacions es regiran pels següents valors, segons siguin del tipus 2 o 1.

Tipus	Altura reguladora	Altura màxima	Núm. Plantes
2	6.20 m	7.00 m	Soterrani + p.b. + pis
1	3.20 m	5.00 m	Soterrani + p.b.

L'altura reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'altura màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les altures màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'altura lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'altura reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'altura màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Article 129. Condicions d'ocupació i reculades

La màxima ocupació de solar admesa serà: 25%.

Quan l'ocupació de la planta soterrani excedeixi el perímetre de l'ocupació de les plantes baixa i pis, aquesta computarà a efectes d'ocupació i edificabilitat.

La mínima reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les parts del solar serà:

5 m. front a vies i àrees públiques.

3 m. front a altres parets mitgeres i front a les de vianants.

4 m entre edificacions quan aquestes siguin a condomini o a un mateix solar.

A les plantes soterrani no és obligatori respectar aquestes reculades.



La superfície construïda de segona planta no excedirà del 40% de la superfície construïda a la planta baixa. Es determina una regulació específica de les reculades de les piscines, en conformitat amb el següent detall: 1,50 m. de reculada, quan la piscina es trobi, com a màxim, 0,50 m. per sobre del terreny natural. 3 m. en cas contrari.

El mateix es regirà per les casetes de maquinària.

A la zona de S'Algar Ciudad Jardín, quan es construeixi una piscina, aquesta haurà de quedar perfectament tancada, o bé, s'haurà de tancar correctament el perímetre de la parcel·la, mitjançant un tancament vegetal amb un suport de reixa metàl·lica, i alçada fixa d'un metre (1 m.).

Amb caràcter excepcional es determina una reculada de 3 m. a vial, en aquelles parcel·les situades en sòl urbà, sobre les que es produeixi una reducció d'almenys un 70% de l'àrea edificable, com a conseqüència de les determinacions del Domini Públic Marítim -Terrestre i zona de protecció de 20 m. definides per la partió provisional efectuada per la Demarcació de Costes de Balears.

Article 130. Condicions d'ús

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL
	Categoria – grau		
Unifamiliar	3	D	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	----	----	
Tallers	----	----	
Habitatge turístic	3	D	
Hoteler	----	----	
Administratiu	3	B (*)	
Comercial	----	----	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	----	----	
Sanitari	----	----	
Soci-cultural	----	----	
Esportiu	----	----	
Espectacles	----	----	
Sales Reunió	----	----	
Act. Recreatives	----	----	
Establ. Públics	----	----	
Seguretat	----	----	
Infraestructures	----	----	
Espais lliures	----	----	

(*) Només despatxos de professionals amb habitatge del titular annex.

Article 131. Condicions d'ambient i estètica



1. Condicions ambientals

Els edificis per construir o reformar procuraran adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge.

Les cobertes de les edificacions seran amb ocupació de teulades, terrats, lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluerns o claraboies.

Entre les partions dels solars i als tancaments, haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

2. Condicions estètiques

La composició serà lliure, però no arbitrària ni frívola, es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques en els seus paraments.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar de cap manera per acabades les obres, en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gamma dels colors clars (beix, ocre o terra). En la zona de Binibeca Vell delimitada pels carrers de la Mar Mediterrània i des Timó i fins a la costa, es mantindrà el color blanc tradicional.

Els tancaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

Article 132. Zona Binibeca Vell (REU*-1)

A l'àrea de Binibeca Vell, definides a la cartografia amb la clau REU*-1 les condicions són:

Parcel·la mínima: La existent, sempre complint amb els requisits de l'article 126

Coefficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,35 m²/m².

Ocupació màxima de solar serà de: 35%.

La mínima reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les partions del solar serà:

3 m. front a vies i àrees públiques.

2 m. front a altres parets mitgeres i front a les de vianants.

La resta de paràmetres seran els definits per a la zona REU.

CAPÍTOL VII. RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA.

ZONES TURÍSTIQUES

Article 133. Definició i àmbit

S'entenen per àrea Residencial Extensiva Concentrada de l'Àrea Turística els sectors corresponents a àmbits residencials d'urbanitzacions existents o de nova creació que segueixen normes urbanístiques apropiades per l'ús d'habitatge unifamiliar temporal o de segona residència, sempre aïllat, amb tipologia d'habitatges de condomini i en coexistència amb altres usos.

Comprèn aquells terrenys grafiats com a tal a la cartografia adjunta amb clau REC.

Article 134. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits residencials d'edificació aïllada i/o en condomini rodejada d'espais lliures privats, normalment enjardinats que coexisteixen amb altres usos.

Es considera l'amplada mínima de carrers aptes pel trànsit de 10 m.

No obstant això, sempre seran admeses les actuals amplades de carrers existents als trams edificats o als planejaments aprovats, si tinguessin dimensions més reduïdes.

Per les distintes subzones en els casos especials de condicions topogràfiques adverses i ramals secundaris, podrà autoritzar-se fins a una amplada mínima de 8 metres.

**Article 135. Condicions dels solars**

1. Es fixen les següents condicions mínimes per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i habitatge turístic de vacances. En el cas dels condominis, aquesta xifra s'haurà de considerar com a índex d'intensitat d'ús.

Superfície	Dimensions façana/fons
600 m ²	15/15

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús residencial i turístic de 1/600.

2. Es fixen les següents condicions mínimes per a la resta d'usos:

Superfície	Dimensions façana/fons
2.000 m ²	15/15

S'admetran solars de dimensions més reduïdes en els següents supòsits.

* Quan els solars escripturats siguin anteriors a la data d'aprovació del PTI, s'admetran parcel·les inferiors a 600 m².

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús turístic de 1/60.

3. Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent-se vinclades, estrangulaments ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ésser per impediment d'edificacions contigües.

4. Les àrees que han de quedar inedificables com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar. Aquests jardins hauran de ser elaborats amb espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric i respectant al màxim els exemplars de vegetació naturals ja existents. A les zones amb vegetació natural, especialment les ocupades per hàbitats d'interès comunitari, s'evitarà l'alteració d'aquesta en els enjardinaments

5. Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispost als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic marítim-terrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

Article 136. Condicions d'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,35 m²/m² en el cas de l'ús habitatge unifamiliar aïllat i ús habitatge turístic de vacances, per la resta d'usos l'edificabilitat serà de 0,6 m²/m².

Article 137. Condicions d'altura

Les altures màximes de les edificacions es regiran pels següents valors, segons siguin del tipus 2 o 1.

Tipus	Altura reguladora	Altura màxima	Núm. Plantes
2	6.20 m	7.00 m	Soterrani + p.b. + pis
1	3.20 m	5.00 m	Soterrani + p.b.

L'altura reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'altura màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les altures màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.



El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'altura lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'altura reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'altura màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Article 138. Condicions d'ocupació i reculades

La màxima ocupació admesa del solar serà de 25%.

La mínima reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de tots les partions del solar serà: 5 m. front a vies i àrees públiques.

3 m. front a altres parets mitgeres i front a les de vianants.

4 m entre edificacions quan aquestes siguin a condomini o a un mateix solar.

La superfície construïda de la segona planta no excedirà de 40% de la superfície construïda a la planta baixa.

Es determina una regulació específica de les reculades de les piscines, en conformitat amb el següent detall:

1,50m de reculada, quan la piscina es trobi, com a màxim, 0,50m per sobre del terreny natural.

3m en cas contrari.

El mateix es regirà per la caseta de maquinària.

Article 139. Condicions d'ús

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	01/02/03	C-D
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge Turístic	3	D
Hoteler	01/02/03	C-D
Administratiu	01/02/03	C-D
Comercial	-----	-----
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	-----	-----
Sanitari	-----	-----
Sociocultural	-----	-----
Esportiu	-----	-----
Espectacles	-----	-----
Sales Reunió	-----	-----





Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

Article 140. Condicions d'ambient i estètica**1. Condicions ambientals**

Els edificis per construir o reformar procuraran adaptar-se bàsicament l'ambient de la població i al paisatge.

Les cobertes de les edificacions seran amb ocupació de teulades, terrasses o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes o claraboies.

Entre les partions dels solars i als tancaments, haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

2. Condicions estètiques

La composició serà lliure, però no arbitrària ni frívola, es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques als seus paraments.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar per acabades les obres, en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gama dels colors clars (beix, ocres o terra).

Els tancaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

CAPÍTOL VIII. HOTELERA I – II.**ZONES TURÍSTIQUES****Article 141. Definició i àmbit**

Comprèn les àrees existents amb dedicació preferent a la indústria hotelera, en aquelles tipologies permeses a les presents normes, i grafiades com a tal a la cartografia amb clau ZH-I i ZH-II

Article 142. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits en els quals predomina l'edificació d'establiments hotelers.

Article 143. Condicions dels solars

Es fixen les següents condicions mínimes:

Superfície	Dimensions
	façana/fons
5.000 m ²	50/50

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar els referits mínims ja per ser els solars contigus edificats o per ser escripturats amb anterioritat a la data d'aprovació del PTI, 25 d'abril de 2003.



Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent-se vinclades, estrangulaments ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ésser per impediment d'edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar. Aquests jardins hauran de ser elaborats amb espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric i respectant al màxim els exemplars de vegetació naturals ja existents. A les zones amb vegetació natural, especialment les ocupades per hàbitats d'interès comunitari, s'evitarà l'alteració d'aquesta en els enjardinaments.

Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic maritimoterrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitoria Quarta de la Llei de Costes.

Article 144. Condicions d'edificació

1. A la Zona Hotelera I, el coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, excepte al sector S13 de sa Sivina de Baix on serà de $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
2. A la Zona Hotelera II el coeficient màxim d'edificabilitat és de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
3. Són d'obligat compliment les determinacions fixades a l'article 63.6 de les presents normes per a l'ús hotel·ler a les zones turístiques.

Article 145. Condicions d'altura

Les altures màximes de les edificacions es regiran pels següents valors:

1. A la Zona Hotelera I:

Altura reguladora núm. de plantes

10 m. soterrani, baixa i 2 pisos

excepte al sector S13 de sa Sivina de Baix, on serà:

Altura reguladora núm. de plantes

7 m. soterrani, baixa i pis

2. A la Zona Hotelera II:

Altura reguladora núm. de plantes

7 m. soterrani, baixa i pis

L'altura reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'altura màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les altures màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'altura lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'altura reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'altura màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Article 146. Índex d'Intensitat Turística



Per a cada plaça turística es requerirà un mínim de 60 m² per plaça per a les primeres 150 places, un mínim de 75 m² per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m² en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotel·ler, màxim total possible.

Article 147. Condicions d'ocupació i reculades

1. A la Zona Hotelera I la màxima ocupació del solar admesa serà del 30%.
2. Per la Zona Hotelera II la màxima ocupació admesa serà del 25%.
3. La distància dels edificis a carrers i zones públiques serà de 5m. Als veïns serà de 3 m.

Article 148 Condicions d'ús

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	----	----
Plurifamiliar	----	----
Comunitari	----	----
Indústria	----	----
Magatzem	----	----
Tallers	----	----
Habitatge turístic	----	----
Hotel·ler	3	D
Administratiu	----	----
Comercial	----	----
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	----	----
Sanitari	----	----
Soci-cultural	----	----
Esportiu	----	----
Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

Article 149. Normes pel sector de sa Sivina de Baix

L'ús públic quedarà limitat als usos comercial, recreatiu, esportiu, cultural i espectacles.

Article 150. Condicions d'ambient i estètica

1. Condicions ambientals

Els edificis per construir o reformar procuraran adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge.

Les cobertes de les edificacions seran amb ocupació de teulades, terrasses o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes o claraboies.

Entre les partions dels solars i als tancaments, haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

2. Condicions estètiques

La composició serà lliure, però no arbitrària ni frívola, es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques en els seus paraments.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar per acabades les obres, en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gama dels colors clars (beix, ocres o terra). Els tractaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

CAPÍTOL IX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL.

Article 151. Definició i àmbit

L'ordenança abasta aquelles illetes d'ús residencial unifamiliar edificables en règim de regulació de parcel·la, a les quals majoritàriament hi ha edificacions de diverses tipologies plurifamiliars provinents del desenvolupament del pla anterior. Aquestes edificacions plurifamiliars són disconformes amb els nous usos unifamiliars propis de la zona, però és voluntat d'aquest pla el manteniment i modernització d'aquestes edificacions.

En aquestes zones es podran mantenir el usos i tipologies existents sense cap limitació temporal, però quan es faci la demolició i la nova construcció d'una nova edificació només s'admetran els usos unifamiliars i turístics en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i els establiments hotelers definits a l'article 63.3 d'aquestes normes. Aquestes zones es localitzen a les zones turístiques, comprenen els terrenys qualificats com a tal a la cartografia amb la clau RUTE.

Donades les especials característiques urbanes d'aquestes àrees, s'estableix aquesta normativa específica, de tal forma que es faci compatible el manteniment de les tipologies tradicionals antigues amb la nova normativa.

Article 152. Zonificació

Es distingeix una única zona, tot i que a la mateixa s'aplicaran dos tipus de paràmetres i ordenances segons es tracti de les edificacions existents a l'entrada en vigor d'aquest pla i que es poden mantenir o de la construcció de noves edificacions.

Article 153. Condicions mínimes de parcel·la

	Noves construccions	Construccions existents
S. mín.	600	L'existent
A. mín.	15	L'existent

A. mín.: ample mínim de façana en metres

En el supòsit de demolició de l'edificació existent i construcció de nova planta els paràmetres d'aplicació seran els especificats a la columna de noves construccions.

Article 154. Tipologia de les edificacions

Les condicions d'edificació per a totes aquelles edificacions existents prèviament a l'entrada en vigor del Pla Territorial Insular, són les mateixes que existien, per a les quals es permeten obres de reforma, consolidació, modernització i rehabilitació.

En el cas d'edificacions de nova planta els únics usos admesos són el residencial en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i el turístic, que



comprèn exclusivament l'establiment hotel·ler i l'habitatge turístic de vacances en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

Article 155. Condicions dels solars i servituds de la Llei de costes

Els solars i les edificacions són els existents en l'actualitat, segons consta en els plànols de parcel·lació i els catàlegs d'aquestes normes. Per a noves parcel·les o per parcel·les existents, l'edificació de les quals sigui objecte d'enderroc, cal complir amb les condicions mínimes de parcel·la especificades a la columna de noves construccions de l'article 153.

Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic marítim-terrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús turístic de 1/60 i l'índex d'intensitat d'ús residencial de 1/600.

Article 156. Condicions d'altura

Les altures màximes de les edificacions es regiran pels següents valors:

Tipus	Altura reguladora	Altura màxima	Núm. Plantes
Residencial	6.20 m	7.00 m	Soterrani + p.b. + pis
Hotel·ler	9.50 m	10.70 m	Soterrani + p.b. + 2 pis
Construccions existents	L'existent	L'existent	L'existent

L'altura reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'altura màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les altures màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'altura lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'altura reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'altura màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

S'exceptuen de l'altura reguladora els magatzems d'embarcacions per sota la rasant del carrer que tindran la consideració de soterrani.

Article 157. Condicions d'ocupació i reculada

S'estableixen els següents paràmetres d'edificació:

	Edificacions noves	Edificacions existents
Oc planta baixa (%)	50	L'existent
Oc planta pis (%)	40*	L'existent
Ra (m)	1,5	L'existent



Rm (m)	1,5	L'existent
--------	-----	------------

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

* L'ocupació de la planta pis es mesura com un percentatge sobre l'ocupació de la planta baixa.

Article 158. Condicions d'edificació per a nous habitatges i establiments hotelers

Les condicions d'edificació per a totes aquelles edificacions existents prèviament a l'entrada en vigor del Pla Territorial Insular i que siguin disconformes amb aquest, són les mateixes que existien, per a les quals es permeten obres de reforma, consolidació, modernització i rehabilitació.

S'estableixen els següents coeficients màxims d'edificabilitat per a les noves edificacions:

1.- Habitatge unifamiliar aïllat o habitatge turístic de vacances, 0,35 m²/m².

2.- Per a ús hotelier el coeficient màxim d'edificabilitat serà de 0,6 m²/m².

Article 159. Àrea d'edificació contínua dels nuclis d'Alcalfar i Biniancolla

L'àrea d'edificació continua dels nuclis d'Alcalfar i Biniancolla coincideix amb una àmbit d'ús predominant residencial, amb una tipologia de construcció en general de caseta i magatzem per a barques, existent.

S'incorporen en els annexos I i II d'aquestes normes subsidiàries els estudis detallats de les edificacions existents d'ambdós nuclis.

En les edificacions i construccions existents només es permetran obres de reforma, consolidació, modernització i rehabilitació, no admetent-se increments de superfície construïda ni de volum edificat.

Article 160. Condicions d'ús

Alcalfar i Biniancolla (àrees d'edificació contínua)

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hotelier	3	D
Administratiu	3	B(*)
Comercial	3	C-D
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	-----	-----
Sanitari	-----	-----
Sociocultural	-----	-----
Esportiu	-----	-----



Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

(*) Només despatxos de professionals amb habitatge del titular annex.

Activitats i instal·lacions complementàries

Àrees d'usos infraestructurals.

BINIBÈQUER VELL:

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitari	----	----
Indústria	----	----
Magatzem	----	----
Tallers	----	----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C-D
Administratiu	----	----
Comercial	----	----
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	----	----
Sanitari	----	----
Sociocultural	----	----
Esportiu	----	----
Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----



**CALA TORRET – S'ALGAR:**

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C-D
Administratiu	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	-----	-----
Sanitari	3	B
Sociocultural	-----	-----
Esportiu	-----	-----
Espectacles	-----	-----
Sales Reunió	-----	-----
Act. Recreatives	-----	-----
Establ. Públics	-----	-----
Seguretat	-----	-----
Infraestructures	-----	-----
Espais lliures	-----	-----

PUNTA PRIMA:

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C
Administratiu	3	A-B-C





Comercial	3	B-C
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	3	B
Sanitari	3	B
Sociocultural	02/03/12	A-B-C
Esportiu	02/03/12	A-B-C
Espectacles	02/03/12	A-B-C
Sales Reunió	02/03/12	A-B-C
Act. Recreatives	02/03/12	A-B-C
Establ. Públics	02/03/12	A-B-C
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

Rest a de les zones:

USOS DETALLATS GRUPS SITUACIÓ

Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitari	----	----
Indústria	----	----
Magatzem	----	----
Tallers	----	----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C-D
Administratiu	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	----	----
Sanitari	3	B
Sociocultural	----	----
Esportiu	----	----
Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----





Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

Article 161. Condicions d'ambient i estètica

1. Condicions ambientals.

Procuraran adaptar-se a les formes i solucions tradicionals que encara romanen vàlides en el context cultural actual.

En tot cas es justificaran les solucions proposades.

2. Condicions estètiques.

La composició serà lliure però no arbitrària ni frívola. Es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques en els paraments o elements fixos, com en els Cascos Antics, de les quals les limitacions a aquest respecte serviran de normes per les RUTE.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar per acabades les obres en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gama dels colors clars (beix, ocre o terra), excepte el Poblat de Pescadors de Binibeca Vell, on només s'admetrà el color blanc.

Els tancaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les lluïssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin sobre el domini públic municipal.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

CAPÍTOL X bis .- ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL.

ZONES TURÍSTIQUES

Article 162. Definició de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)

Les Àrees de Reconversió Territorial establertes a les zones turístiques de Sant Lluís tenen per objecte la subjecció d'aquestes operacions a reordenació, per tal d'establir criteris urbanístics que garanteixin la consecució dels objectius d'idoneïtat i qualitat dels desenvolupaments turístics assumits per aquestes normes.

Són considerades zones de reordenació en el municipi, segons apareixen a les determinacions gràfiques d'aquestes normes, les següents:

- a) Biniancollet (sector 8)
- b) Binibèquer Nou
- c) Binibèquer Nou Barranc
- d) Son Ganxo
- e) Cap d'en Font

f) Binissafúller Platja

Article 163. Determinacions i directrius generals per a les ART

Les actuacions per a noves construccions tant d'habitatges unifamiliars aïllats siguin turístics com residencials com d'allotjament hotelier hauran de respondre als criteris següents:

1. Inscriure's en una solució d'integració en el medi ambient i el paisatge que garanteixi la sostenibilitat a llarg termini.
2. L'oferta d'allotjament hotelier té prioritat enfront de les edificacions residencials, dotada la primera d'una oferta complementària amb capacitat desestacionalitzadora.

Article 164. ART de Biniancollet (sector 8)

L'ordenació detallada d'aquest sector és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS.

Aquest àmbit amb una superfície de 23.250 m², es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures Públics Espai Lliure Públic en la seva totalitat.

Article 165. ART de Binibèquer Nou

L'ordenació detallada d'aquest sector és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS. La zona delimitada d'una superfície de 45.867 m² es regula de la següent forma i s'hauran de complir els següents paràmetres:

- * Es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures Públics, una superfície de 11.210 m², que apareix grafiada com a tal a les determinacions gràfiques.
- * Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 27.374 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:
 - Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
 - Es fixa una capacitat de població total de 45 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 15 habitatges unifamiliars aïllats).
- * Es delimita una superfície de 7.283 m² com a serveis d'interès públic i social (aparcaments), segons les determinacions gràfiques.

Article 166. ART de Binibèquer Nou Barranc

L'ordenació d'aquest sector d'una superfície de 38.575 m² és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS, on ja queda qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures Públics.

Article 167. ART de Son Ganxo

L'ordenació detallada d'aquest sector d'una superfície de 37.431 m², és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS. A més s'hauran de complir els següents paràmetres:

- * Es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures Públics, una superfície de 2.369 m², que apareix grafiada com a tal a les determinacions gràfiques.
- * Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 15.360 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:
 - Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
 - Es fixa una capacitat de població total de 12 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 4 habitatges unifamiliars aïllats).
- * Es delimita una superfície de 15.241 m² com a zona verda privada, segons les determinacions gràfiques.
- * Es delimita una superfície de 4.461 m² com a equipament cívic social, segons les determinacions gràfiques.
- * Tota la actuació es desenvoluparà mitjançant l'execució d'una Unitat d'Actuació, concretament la UA16.

Article 168. ART de Cap d'en Font

L'ordenació detallada d'aquesta àrea d'una superfície de 200.857 m² i l'assignació d'usos detallats dels terrenys inclosos a l'àmbit de l'ART, serà la que reflectirà el corresponent pla parcial, que en tot cas haurà de recollir els següents criteris:

- * Es classifica com a sòl rústic protegit, amb la categoria d'ANIT una superfície de 67.074 m², tal com apareix a les determinacions gràfiques.
- * Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 133.783 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:



- Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Es fixa una capacitat de població total de 321 places d' allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 107 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 69 places (23 habitatges ja construïts).
- * L'actuació es desenvoluparà de forma conjunta amb l'ART de Binissafúller mitjançant la modificació del pla parcial del sector urbanitzable de Cap d'en Font – Binissafúller.

Article 169. ART de Binissafúller

L'ordenació detallada d'aquesta àrea d'una superfície de 278.155 m², i l'assignació d'usos detallats dels terrenys inclosos a l'àmbit de l'ART, serà la que reflectirà el corresponent pla parcial, que en tot cas haurà de recollir els següents criteris:

- * Es classifica com a sòl rústic protegit, amb la categoria d'ANIT una superfície de 164.102 m², tal com apareix a les determinacions gràfiques.
- * Es qualifica com a Espai Lliure Públic o zona verda, una superfície de 27.546 m², que apareix grafada com a tal a les determinacions gràfiques.
- * Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 86.507 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:
 - Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
 - Es fixa una capacitat de població total de 150 places d' allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 50 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 57 places (19 habitatges ja construïts).
 - A aquest zona el pla parcial qualificarà com a mínim una superfície de 6.694 m² d'equipaments privats.
 - * L'actuació es desenvoluparà de forma conjunta amb l'ART de Cap d'en Font mitjançant la modificació del pla parcial del sector urbanitzable de Cap d'en Font – Binissafúller.

Article 170. Sector Urbanitzable de Cap d'en Font - Binissafúller

Les dues àrees de reconversió territorial definides a l'article 168 i 169 de les presents normes, formen un únic sector de sòl urbanitzable anomenat S-2 cap d'en Font-Binissafúller. Aquest sector compta amb un pla parcial i un projecte d'urbanització aprovats definitivament. Ambdós han de ser modificats complint els paràmetres següents:

- Superfície de l'àmbit: 247.836m²
- Usos admesos: únicament el d'habitatge residencial o turístic, ambdós en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, i equipament privat, i pel que fa referència als habitatges, es tindran en compte les condicions generals i específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar establertes en aquestes normes
- Nombre màxim d'habitatges (indistintament amb ús residencial o turístic): 157 habitatges incloent els 42 existents
- Nombre màxim de places : 471 incloent les 126 existents
- Espais lliures públics: 27.546m²
- Viari. El que determini el pla parcial
- Sistema de gestió: cooperació"

CAPÍTOL XIV. SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL.

Article 260. Definició i àmbit (centres especials)

Comprèn les àrees existents o de nova creació amb dedicació i assentament preferent de l'equipament urbà, així com els sectors qualificats a les àrees ja consolidades per la seva requalificació.

Article 261. Classificació i usos dels distints serveis i equipaments

1.- Equipament públic

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria – grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Indústria	----	----	





Magatzem	1	C-D	
Tallers	1	C-D	
Habitatge turístic	----	----	
Hoteler	----	----	
Administratiu	1	C-D	
Comercial	----	----	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	1	C-D	
Sanitari	1	C-D	
Sociocultural	1	C-D	
Esportiu	1	C-D	
Espectacles	1	C-D	
Sales Reunió	1	C-D	
Act. Recreatives	1	C-D	
Establ. Públics	1	C-D	
Seguretat	1	C-D	
Infraestructures	1	C-D	
Espais lliures	----	----	
<u>2.- Equipament privat.</u>			
USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	2-3 **	C-D **	
Tallers	2-3 **	C-D **	
Habitatge turístic	----	----	
Hoteler	----	----	
Administratiu	02/03/12	C-D	
Comercial (*)	02/03/12	C-D	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	02/03/12	C-D	
Sanitari	02/03/12	D	





Socio-cultural	02/03/12	C-D	
Esportiu	02/03/12	D	
Espectacles	02/03/12	C-D	
Sales Reunió	02/03/12	C-D	
Act. Recreatives	02/03/12	C-D	
Establ. Públics	02/03/12	C-D	
Seguretat	-----	-----	
Infraestructures	3	D	
Espais lliures	-----	-----	

(*) A l'equipament privat comercial de Torret s'admetrà únicament l'ús d'hosteleria.

** Els equipaments de costa, lligats a l'activitat nàutica i portuària, queden inclosos en aquesta categoria d'equipaments, i són els únics on es permeten els usos tallers i magatzems.

3. Activitats i instal·lacions complementàries

Àrees d'usos infraestructurals.

Article 262. Tipus d'ordenació

Es respectarà el tipus d'ordenació de la qualificació predominant a la zona on s'ubiqui l'equipament. Al nucli tradicional de Sant Lluís i als àmbits de casc antic, residencial intensiva i industrial intensiva s'adoptarà un tipus d'ordenació d'alineació a vial.

A les zones turístiques i als àmbits on predomina l'edificació aïllada, els equipaments també adoptaran aquest tipus d'ordenació, amb elevat percentatge d'espais lliures públics i zones d'aparcament.

El tipus d'equipament EC-I, així definit i reflectit en els plànols de les NS, es regularà segons els paràmetres i les condicions de solar, edificació, altura, ocupació i reculades, de la qualificació Residencial Extensiva Unifamiliar. No obstant l'anterior, en aquests solars es permetrà també l'ús comercial.

Article 263. Condicions dels solars

- 1.- Els solars són els que determinen la cartografia adjunta d'aquest planejament i els corresponents plans de desenvolupament.
- 2.- Els solars hauran de presentar formes les més regulars possibles i en el seu cas hauran de ser realitzades les oportunes permutes.
- 3.- Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 20% respecte de l'àrea del solar.

Article 264. Condicions d'edificació

1. Als sectors definits com a Nucli Tradicional els coeficients màxims d'edificabilitat seran els següents:

- * Equipament públic 1,5 m²/m²
- * Equipament públic ES (Esportiu) 1 m²/m²
- * Equipament públic ECS/EE 3, m²/m²
- * Equipament comercial 0,75 m²/m²

Als Nuclis Tradicionals B els coeficients màxims d'edificabilitat seran els següents:

- * Equipament privat Torret (EC*) 0,25 m²/m².
- * Equipament privat s'Ullastrar (EC) 0,75 m²/m²

2. Als sectors definits com a Zones Turístiques els coeficients màxims d'edificabilitat seran els següents:

- * Equipament públic ES (Esportiu) 1 m²/m²
- * Equipament públic ECS 0,5 m²/m²
- * Equipament comercial 0,5 m²/m²
- * Equipament de costa 0,5 m²/m²



3. Es consideren edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció, però que no compleixen amb les condicions d'aquest planejament.

Es determina que en tot edifici que n'excedeixi el nombre de plantes admissible per aquest planejament, podran efectuar-se obres d'ampliació complint amb aquest i sense excedir-ne l'aprofitament màxim admissible.

S'admetran obres de reforma i consolidació.

Article 265. Condicions d'altura

1. A les zones d'Equipament Públic, enclavades al casc urbà de Sant Lluís, l'altura reguladora de les edificacions serà de 10 m. i 3 plantes. En el cas d'instal·lacions especials que necessitin més altura, aquesta es justificarà mitjançant un estudi de detall que es sotmetrà al tràmit d'exposició pública.

A les zones d'Equipament Privat, enclavades al casc urbà de Sant Lluís, l'altura reguladora de les edificacions serà de 9 m. i 2 plantes. Per als nuclis tradicionals B l'altura reguladora serà 6,5 m i dues plantes.

D'altra banda es podran sobre elevar les torres que requereixin major elevació per l'excel·lència i representativitat de l'edifici o per convenir al servei o instal·lació, així com la major altura que precisi un pavelló poliesportiu per a complimentar les normes NIDE.

2. A les zones d'Equipament Públic i Privat, enclavades a les zones turístiques de Sant Lluís, l'altura reguladora de les edificacions serà de 3,5 m. i 1 planta, admetent una planta soterrani. En el cas d'instal·lacions especials que necessitin més altura, aquesta es justificarà mitjançant un estudi de detall que es sotmetrà al tràmit d'exposició pública.

L'altura màxima pel que fa al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regirà pel mateix criteri.

S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Article 266. Condicions d'ocupació i reculades

1. Als sectors definits com a nucli tradicional s'estableixen les següents condicions d'ocupació i reculades:

- a) La màxima ocupació de solar admesa serà del 50% a les zones d'Equipament Públic.
- b) La màxima ocupació de solar admesa serà del 40% a les zones d'Equipament Privat.
- c) A les àrees d'Equipaments, les superfícies a planta soterrani no computaran a efectes d'ocupació, sempre que es mantingui per sota de la projecció de l'edificació als llogarets.
- d) La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les partions del solar serà de 5 m, excepte al nucli de Sant Lluís, als àmbits on predomina l'ordenació d'alineació a vial, en aquests casos no es requereix cap reculada ja que es regula per profunditat edificable, i, en el cas dels Nuclis tradicionals B (Llogarets) les reculades es regulen segons l'especificat al punt f.
- e) Amb caràcter excepcional es determina per als equipaments escolars una reculada de 2m. a vial.
- f) Als Nuclis Tradicionals B (Llogarets de Torret, s'Ullestrar i Pou Nou) la reculada per a nous habitatges, inclosos els voladissos, serà de 10 m a vials públics, excepte als solars assenyalats a la cartografia amb ús CO, EP i EC on s'elimina la reculada.

2. Als sectors definits com a zones turístiques s'estableixen les següents condicions d'ocupació i reculades:

- a) La màxima ocupació de solar admesa serà del 40% a les zones d'Equipament Públic.
- b) La màxima ocupació de solar admesa serà del 50% a les zones d'Equipament Privat.
- c) A les àrees d'Equipaments, les superfícies a planta soterrani no computaran a efectes d'ocupació.
- d) La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les partions del solar serà de 5 m.

Article 267. Condicions d'ús

En els nuclis tradicionals de Sant Lluís, en les zones qualificades com a equipament privat, s'admeten habitatges de superfície no superior a 90m² a cada zona així qualificada.

A les zones d'equipaments de costa s'admetran únicament els usos lligats a activitats relacionades amb la mar, com ara magatzems per a guarda, manteniment i reparació d'embarcacions, tallers i usos esportius relacionats amb l'activitat nàutica, pesca, busseig.

Article 268. Condicions d'ambient i estètica

Les edificacions pròpies dels equipaments, públic i privat, hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de



composició, façanes i acabats.

Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin sobre el domini públic municipal.

Els tancament de les obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 2a. Règim de Disconformitat

1. Les edificacions i usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries que estiguin en desacord amb les disposicions d'aquestes i a les que hagin prescrit les mesures disciplinàries urbanístiques aplicables, podran continuar funcionant amb el règim en què ho venien fent. Se podran autoritzar llicències per al bon manteniment de l'ús i l'edificació sempre que això no impliqui augment de volum ni modificació de la activitat. En cas de demolició de l'edificació o finalització de l'activitat pel seu actual titular, els futurs usos o edificacions se regularan per les normes urbanístiques específiques d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

2. A les edificacions existents a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació de les Normes de Planejament, construïdes a l'empara de l'anterior normativa, se podran realitzar les següents obres:

- Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat.
- Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació de permesos a la zona.
- En casos degudament justificats en necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de superior rang aprovades en posterioritat a la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, etc.), se podran autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, cambres de fems, etc.) o/i altres similars que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que la estrictament necessària a tal finalitat. En els esmentats supòsits, a pesar de què l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres assenyalats en el Pla, podran realitzar-se obres encara que les mateixes no s'ajustin als paràmetres imposats per cada zona (separacions, altura, etc.). L'ampliació no podrà suposar, en cap cas, increment de superfície habitable (cuines, dormitoris, sales, cambres de bany, etc.)

3.- A les zones turístiques, en les edificacions que es varen construir d'acord amb la legalitat urbanística i que esdevinguin disconformes per aplicació d'aquestes normes (habitatges unifamiliars en filera, aparellats, edificis plurifamiliars, etc.) només es podran autoritzar obres de reforma, rehabilitació i modernització “

4.- Així mateix, en les edificacions existents en els àmbits d'Alcàlfar i Biniancolla que es recullen en els Annexo I i II, i que esdevinguin disconformes per aplicació d'aquestes normes (habitatges unifamiliars en filera, entre mitgeres, aparellats, plurifamiliars, etc.) només es podran autoritzar obres de reforma, rehabilitació i modernització.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 3a. Habitatges Unifamiliars entre mitgeres

Amb la finalitat de proporcionar un tractament urbanístic homogeni a aquells conjunts d'edificacions en sòl urbà existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla Territorial Insular construïts amb la tipologia d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, es permet aquesta tipologia per a la construcció dels solars no edificats i per a l'ampliació de les edificacions existents de conformitat amb les condicions que seguidament s'exposen.

Aquesta tipologia només serà aplicable a les àrees contínues i homogènies ubicades en sòl urbà i consolidades i edificades conforme al planejament amb la tipologia d'habitatge entre mitgeres en les que concorrin tots i cadascun dels següents requisits:

- Que la longitud de la façana del conjunt dels solars no ocupats per l'edificació no superi el 25% de la longitud total de la façana de l'àrea contínua i homogènia de referència.
- Que amb l'execució dels solars pendents d'edificar i l'ampliació de les edificacions existents, s'aconsegueixi un tractament urbanístic homogeni del conjunt de l'àrea contínua i homogènia de referència.
- Que tant les edificacions existents com les que hagin d'ocupar els solars que resten per edificar quedin adossades lateralment a les contigües.



d.- Les parcel·les seran les que figuren inscrites registralment com a finques independents a l'aprovació del Pla territorial insular, sense que l'ordenació en pugui permetre la fragmentació.

L'ordenació detallada d'aquestes àrees contínues i homogènies, s'estableix a "l'Annex dels Solaris afectats per la Disposició Transitòria 3ª", que localitza els solaris no edificats, justifica el compliment dels paràmetres del PTI i estableix les condicions d'edificació, que en cap cas supera els paràmetres urbanístics establerts pel planejament vigent a l'aprovació del Pla Territorial Insular.

Així mateix l'ordenació detallada de les àrees contínues i homogènies existents al municipi, que no es recullin a l'annex anteriorment esmentat i que compleixen tots els requisits fixats en la present disposició, es podrà realitzar mitjançant un pla especial, la formulació del qual correspondrà a l'Ajuntament.

Aquelles àrees contínues i homogènies en sòl urbà que es trobin afectades per la zona de servitud de protecció, hauran de complir amb l'establert a la disposició transitòria tercera 3.2ª de la Llei de costes. Tots els requisits previstos en aquesta disposició s'hauran de justificar al instrument urbanístic específic corresponent, el qual s'haurà de remetre al Departament de Costes perquè n'emeti l'informe previst en els articles 112a) i 117.2 de la Llei de Costes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL. Suficiència d'aigua

Un cop transcorregut 6 anys de l'aprovació definitiva, serà necessari sol·licitar un nou informe de suficiència d'aigua a la direcció General de recursos hídrics i dur a terme les mesures que es considerin oportunes, si n'hi ha.

DISPOSICIÓ DEROGATORIA

Es deroguen expressament els art. 165 a 172, 173 a 176, 177 a 184, 185 a 192, 193 a 200, 201 a 207, 208 a 215, 216 a 223 i 224 a 227 de les Normes subsidiàries municipals de Sant Lluís aprovades pel Ple del Consell Insular de Menorca el 24 de maig de 2004 i publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 120 EXT de 28/08/2004.

