



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

21265

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 7 de les Normes Subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Regulació de les activitats complementàries contemplades a la Llei 8/2012, de 19 de juny, del Turisme de les Illes Balears.

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 7 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Regulació de les activitats complementàries contemplades a la Llei 8/2012, de 19 de juny, del Turisme de les Illes Balears

Per Acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada en data 14 de novembre de 2014 s'ha aprovat amb caràcter definitiu la modificació puntual número 7 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Regulació de les activitats complementàries contemplades a la Llei 8/2012, de 19 de juny, del Turisme de les Illes Balears, el contingut del qual és el següent:

Primer.- Aprovar definitivament la Modificació número 7 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Regulació de les activitats complementàries contemplades a la Llei 8/2012, de 19 de juny, del Turisme de les Illes Balears, elaborada pels serveis tècnics municipals, amb les modificacions que es deriven de la incorporació de les rectificacions proposades per les administracions que han evacuat informes sectorials, continguts en l'expedient, en el sentit que es desprèn de l'informe emès sobre aquestes, així com de l'informe de participació pública emès respecte de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública, i que aquesta corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució pel que fa a la seua estimació i desestimació de conformitat amb el detall següent:

Al·legació 1. RGE 12443 de 10.06.14.- Desestimar, però restringir la possibilitat de la implantació en zona comercial C de les activitats d3), per la qual cosa es modifica l'article 6.3.06.4.2;

Al·legació 2. RGE nº 12474 de 10.06.14. Desestimar, però restringir la possibilitat de la implantació en zona comercial C de les activitats d3);

Al·legació 3. RGE 12485 de 10.06.14; Desestimar;

Al·legació 4. RGE 12667 de 13.06.14. Desestimar;

Al·legació 5. RGE 17.06.14 nº 12864. Acceptar parcialment.

Segon.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears així com també en la web municipal el contingut complet de la present modificació n. 7 de les NS.

Tercer.- Practicar notificació individualitzada a tots els qui han formulat al·legacions durant el període d'informació pública la part del contingut de l'informe emès en contestació a les al·legacions formulades, que ha servit de base per a l'adopció del present acord.

Quart.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb la certificació del present acord.

Contra el present Acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la recepció de la present notificació, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tot això sens perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que es consideri pertinent.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es procedeix a la seua publicació.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

La Modificació puntual número 7 de les NS de Santa Eulària des Riu (NS) ve bàsicament a regular i restringir la possibilitat d'implantació de les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment tals com



discoteques, cafès concert, etc. que, amb caràcter general, permet la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i la possible implantació de la qual al municipi ha generat certa alarma social, ja que Santa Eulària des Riu ha apostat sempre per un turisme familiar i de qualitat i ha evitat la implantació de determinada oferta complementària que, per la seua mida i les seues característiques, sempre s'ha considerat que provocaria impactes negatius tant en la població resident com en el propi sector turístic.

El turisme familiar, juntament amb l'absència de determinades activitats d'oferta d'oci, constitueix un dels elements diferenciadors de l'oferta turística del municipi, la qual cosa la dota d'un valor afegit i és una imatge per a la seua promoció turística que es desitja mantenir i potenciar, conjugant i harmonitzant el bon funcionament del sector turístic amb un desenvolupament econòmic sostenible i una convivència pacífica amb la població resident al municipi.

Per això, en data 15.03.2013 l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu va aprovar un acord plenari mitjançant el qual se suspenia l'atorgament de llicències, autoritzacions, activitats i usos de determinades activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, en tots els establiments turístics relacionats en l'article 26 de l'esmentada Llei, a fi que es formulàs l'adaptació del règim d'usos del sòl contingut en les Normes subsidiàries al nou règim establert en la Llei 8/2012, adaptació que, com abans s'ha dit, és l'objectiu bàsic d'aquesta Modificació número 7 de les NS.

2 A més de l'anterior, la Modificació puntual número 7 incorpora a les NU, mitjançant l'alteració del seu article 4.3.01 Deure de conservació de les edificacions, una nova regulació de les actuacions factibles en els casos en què les restes arqueològiques descobertes amb ocasió d'una obra o actuació hagin de mantenir-se in situ en aplicació de la legislació de patrimoni historicoartístic, regulació que s'estableix de forma similar a com ja resulta contemplada en altres instruments de planejament.

Antecedents

3 La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears ha tingut una especial incidència en el règim dels usos del sòl que les NS defineixen, ja que aquestes configuren tal règim en base al principi, aplicat pràcticament amb caràcter generalitzat en el planejament de la Comunitat Autònoma, segons el qual tots els usos no inclosos com a permesos en cada règim d'usos es consideren prohibits, tal i com assenyalen les Normes urbanístiques de les NS (NU) en el seu article 5.2.01.

El principi esmentat es manifesta igualment en l'apartat primer de l'article 5.2.03 de les NU, en què es regula el règim de compatibilitat d'usos, i en el qual s'assenyala així mateix que els usos que no figurin expressament com a admesos es troben prohibits.

Les NS, en consonància amb aquest principi i a efectes de fixar el règim dels usos del sòl, s'han limitat doncs a fixar els usos que s'admeten en les diferents categories de sòl que defineixen, sense establir cap prohibició d'usos amb caràcter específic.

4 Per la seua part, la Llei 8/2012 es basa, per a la regulació dels usos que estableix, en el principi oposat, és a dir, el que tots els usos no expressament prohibits es troben permesos i, a més, flexibilitza el principi d'ús exclusiu que l'anterior Llei turística contenia, determinant en el seu article 32 com a usos compatibles i secundaris al turístic, entre d'altres, els establiments públics, els recreatius o d'entreteniment, les activitats turístiques definides en l'article 61 de la Llei (centres turístics d'esbarjo, esportiu, culturals, lúdics i de turisme actiu) així com a qualsevol altre que suposi un incentiu al turisme no estacional i de qualitat.

La disposició transitòria cinquena de Llei, per la seua banda, estableix que fins a l'aprovació de la disposició reglamentària que ho reguli, serà d'aplicació el que disposa l'article 32 de la Llei, sempre que l'ús compatible i secundari no estigui expressament prohibit per l'instrument de planejament corresponent i la superfície edificada del qual no superi el 30% de la total de l'establiment.

5 De l'anterior deriva que, atès que les NS vigents no prohibeixen expressament cap ús, la totalitat d'usos contemplats en l'article 32.4 com a compatibles i secundaris al turístic, i entre d'altres les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment esmentades al començament, estan en l'actualitat i amb caràcter general permesos en tot el terme municipal, en contra del criteri general abans esmentat d'evitar la implantació de l'oferta complementària que pugui afectar negativament la població resident i el sector turístic.

Determinacions inicials del projecte en relació amb les activitats complementàries

6 Per definir la nova regulació de les possibilitats d'implantació de les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment, la Modificació:

6.1 Introdueix en la regulació general dels usos que es contenen en l'article 5.2.01 de les NU, una nova classificació d'aquests segons la seua incidència en la mobilitat del terme municipal, i els distingeix en les categories de:

- Atractors normals de mobilitat, que podran implantar-se a les zones en què resultin permesos.
- Atractors singulars de mobilitat, que només podran implantar-se als terrenys específicament qualificats per a l'ús detallat de què es tracta.

La introducció d'aquestes noves categories té per objecte regular les activitats musicals d'oci i entreteniment que, per mobilitzar una gran quantitat de assistents, ocasionen invariablement conflictes en la mobilitat del terme, i per a les quals es determina a tal efecte la necessitat d'ubicació en terrenys específicament qualificats per a això i per a la definició de les quals el planejament ja haurà tengut en compte les necessitats i condicions de mobilitat que tal tipus d'activitats comporta.

Juntament amb l'anterior, s'ha procedit a simplificar el contingut de l'article eliminant-ne asseveracions òbvies, reiteracions normatives innecessàries i tota una sèrie de conceptes de l'estructura general dels usos, com ara la distinció d'aquests segons la seua titularitat o utilització, que després no tenien un reflex normatiu en la definició del règim d'usos aplicable.

Així mateix, es porta a aquest article des de l'actual article 5.2.03 la classificació dels usos segons la seua situació a fi de definir en un únic article la totalitat de categories emprades després per a la regulació detallada de cada ús.

6.2 Introdueix en la classificació i les definicions dels usos globals i detallats que es contenen en l'article 5.2.02 una nova definició més detallada dels establiments públics amb l'objecte d'establir-ne després una regulació més ajustada segons la qualificació en la qual es pretengui implantar-los, que determina que no s'inclouran entre ells els atractors singulars de mobilitat (per als quals es reserva la qualificació específica EQ-R) i que, en funció de la seua especialització, es distingeixen en:

- a. Activitats de restauració: restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars.
- b. Activitats amb oferta musical: cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.
- c. Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.
- d. Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

En el mateix article, la Modificació introdueix una nova categoria d'equipaments recreatius EQ-R a fi d'incorporar a tal qualificació les activitats relacionades amb l'ús d'establiment públic que constitueixen atractors singulars de mobilitat, i es distingeixen tals equipaments en:

- a. Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com ara sales de cinema, teatres, sales de concerts.
- b. Activitats efectuades en grans instal·lacions, com ara parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
- c. Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic ja que constitueixen atractors singulars de mobilitat.

Juntament amb l'assenyalat, s'ha simplificat el contingut de l'article, eliminant-ne determinacions que després es reiteraven en la regulació específica de cada ús i que s'han agrupat en l'article 5.2.03 com després es dirà, incloent l'equipament portuari que es grafia en plànols i no es contemplava en les NU i corregint, en general, altres errors, reiteracions i obvietats detectades.

6.3 Modifica en les ordenances particulars de la totalitat de qualificacions contemplades per les NS que es contenen en els articles 6.3.01 al 6.3.04 i 6.3.06 al 6.3.10, la regulació dels usos que en aquelles es definia i s'inclou ara en cada una d'elles la relació detallada i expressa dels que es consideren usos característics, usos admesos i usos prohibits, tal i com resulta de la translació de les determinacions genèriques que es contenen en l'article 5.2.03 Compatibilitat dels usos en sòl urbà de les NU vigents, i tal i com es deriva de l'aplicació dels criteris dels òrgans responsables del planejament relatius a les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment tals com discoteques, cafès concert, etc. que constitueixen el motiu de la Modificació.

Aprofitant la Modificació, s'han traslladat a l'article 5.2.03 les determinacions específiques de cada ús que es contenen de forma dispersa en les ordenances particulars de cada zona i s'ha incorporat per a cada zona d'ordenança les normes reguladores de l'estètica i composició de les edificacions que es contenen en els articles 6.4.01 al 6.4.04 de les NU a fi d'establir en un únic article la totalitat de determinacions per les quals es regulen les diferents qualificacions contemplades per les NS, i queden així sense contingut els articles 6.4.01 al 6.4.04 del capítol IV del títol VI de les NU.

A més de l'anterior, s'han incorporat en la regulació de la zona extensiva turística les determinacions de directa aplicació que resulten de la Llei 8/2012 i s'han refès i simplificat les determinacions per a l'ordenació seguint un esquema idèntic per a la totalitat de qualificacions, eliminant la reiteració d'aspectes ja regulats en altres articles i corregint els errors i disfuncions detectats.

6.4 Per completar la redefinició del règim dels usos que la Modificació comporta, atès que tal i com ja s'ha assenyalat, les determinacions genèriques que es contenen en l'article 5.2.03 Règim de compatibilitat dels usos en sòl urbà, s'han traslladat de forma detallada a cada una de les diferents qualificacions, no té sentit reiterar-les en l'esmentat article per la qual cosa s'han eliminat d'aquest article.

Pel contrari, aquest article 5.2.03, a més de les anteriors, contenen una sèrie de determinacions específiques de determinats usos, que es completaven a més, o reiteraven en certs casos, en la regulació particularitzada de cada zona, per la qual cosa s'ha optat per agrupar en l'article 5.2.03 la totalitat de determinacions particulars abans disperses, i s'ha inclòs aquest aspecte en el seu títol.

Aprofitant l'anterior, s'han corregit els errors i reiteracions detectats i s'han incorporat a la regulació de les activitats vinculades als usos d'establiment públic i equipament recreatiu les determinacions específiques addicionals resultants dels criteris dels òrgans responsables del planejament en relació amb les activitats amb oferta musical i/o contemplades en l'article 60 de la Llei 8/2012, en relació amb les quals, i sempre a fi de preservar de tota possible contaminació acústica l'ús residencial:

- a. S'ha limitat la possibilitat que s'efectuïn a l'aire lliure únicament als àmbits de les zones turístiques des Figuerol, es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-s'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espárragos, perquè es considera que a la resta de zones turístiques del terme predomina clarament l'ús residencial sobre el d'allotjament turístic.
- b. S'ha limitat la possibilitat de la seua implantació en edificis en els quals coexisteixin amb els usos residencials.
- c. S'ha prohibit la seua implantació al sòl rústic del terme municipal.

7 Com a conseqüència de les determinacions del projecte, i en l'específicament referit al marc regulador actualment vigent per a les activitats complementàries de les d'allotjament turístic que permet amb caràcter general la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears i relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment tals com discoteques, cafès concert, etc., tal marc resulta modificat en el sentit que, des de la situació actual en què la totalitat de tals usos resulten admesos, es passa a una situació caracteritzada, en resum, per les restriccions següents:

- a. Les activitats de sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc., que faculta l'article 60 de la Llei 8/2012, només resultaran permeses en les qualificacions Comercial C, Extensiva turística T i Equipament recreatiu EQ-R.
- b. Les activitats anteriors només podran efectuar-se a l'aire lliure als nuclis turístics des Figuerol, es Canar, s'Argamassa i Cala Llonga
- c. Fora de les parcel·les qualificades com a EQ-R no s'admetrà la implantació d'activitats musicals que constitueixin atractors singulars de mobilitat
- d. Les discoteques, cafès concert, cafès cantants, sales de ball i sales de festes només podran implantar-se en locals en el pis immediatament superior dels quals no hi hagi cap habitatge.
- e. Les discoteques, cafès concert i sales de ball queden prohibides en les qualificacions de Casc històric, Zona intensiva i Zona extensiva plurifamiliar i unifamiliar
- f. Les activitats de sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc., que faculta l'article 60 de la Llei 8/2012, resulten prohibides al sòl rústic del terme municipal i la resta d'activitats amb oferta musical només podran autoritzar-se quan no constitueixin atractors singulars de mobilitat.
- g. Els establiments públics que comprenguin activitats regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc, no podran implantar-se en la franja de 500 m al voltant dels límits d'una parcel·la en la qual s'ubiqui un equipament decent.

Determinacions inicials del projecte en relació amb la conservació in situ de restes arqueològiques

8 A fi de regular les actuacions factibles en els casos en què les restes arqueològiques descobertes amb ocasió d'una obra o actuació hagin de mantenir-se in situ en aplicació de la legislació de patrimoni historicoartístic, la Modificació proposa la incorporació a l'article 4.3.01 Deure de conservació de les edificacions, de les NU vigents, d'un nou apartat en el qual es regulin aquestes actuacions, de forma similar a com resulten contemplades en altres instruments de planejament vigents.

Amb tal finalitat s'afegeix un nou apartat 3 a l'esmentat article del tenor literal següent:

3.- Regles específiques d'aplicació quan les restes arqueològiques trobades hagin de ser conservades in situ.

Quan en el transcurs d'una obra o actuació, es produeixin troballes d'interès arqueològic que hagin de ser conservades in situ en aplicació de la legislació de patrimoni historicoartístic, s'aplicaran les regles:

- a. *Amb estudi de detall previ que demostrï que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, podrà sobreel·levar-se l'edificació prevista, o aplicar-se altres solucions tècniques, sense que resultin a tal efecte d'aplicació els paràmetres urbanístics definits per les NU per a la qualificació de què se tracti que resulten incompatibles amb la solució plantejada.*
- b. *No serà obligatòria la reserva d'aparcament quan no es pugui disposar en planta soterrani. Alternativament a l'anterior i sempre que mitjançant estudi de detall es demostrï que no es produirà afecció negativa significativa a l'entorn, els aparcaments podran situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta en què s'ubiquin comptabilitzi com a superfície edificada. A tals efectes, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació de què es tracti i se'n podrà incrementar l'alçària màxima i total en un màxim de 3 metres.*

Modificacions introduïdes en el projecte com a conseqüència del tràmit d'informació pública i dels informes emesos per altres administracions

9 Com a conseqüència de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública de la Modificació i respecte de l'expressat en els



informes emesos per altres administracions s'han introduït en el projecte una sèrie de modificacions que afecten els articles 4.3.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01, 6.3.06, 6.3.08 i 6.3.10, que es concreten en l'apartat 5 de la Memòria de participació pública i informes d'altres administracions i que es recullen en el text refós de l'annex 3.

Conclusió

10 De tot l'anteriorment assenyalat es dedueix que la Modificació número 7 de les NS té per finalitats bàsiques:

- a. La modificació de l'actual marc regulador de les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment, a fi de mantenir el règim que en relació amb aquestes es contenia en les NS definitivament aprovades i que s'ha vist directament modificat amb l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- b. Regular les actuacions factibles en els casos en què les restes arqueològiques descobertes amb ocasió d'una obra o actuació hagin de mantenir-se in situ

Tals objectius bàsics persegueixen:

- a. La millora del medi ambient urbà i rural ja que, per una banda, resultarà controlat un element greument pertorbador del benestar ciutadà com és la remor que de les activitats abans esmentades es pot derivar cap a l'entorn i, per altra, resultaran així mateix minimitzats els efectes que sobre la mobilitat ciutadana puguin tenir els esdeveniments multitudinaris que en relació amb les activitats esmentades solen plantejar-se.
- b. La protecció dels béns integrants del patrimoni històric.

Per últim, la Modificació comporta una simplificació i reagrupació de determinacions normatives bàsicament encaminada a facilitar-ne la lectura i comprensió per part dels usuaris i la correcció dels errors, reiteracions, disfuncions i obvietats detectades, i es considera que ambdós aspectes influiran positivament en la seguretat jurídica dels administrats.

10 Les finalitats anteriorment expressades: la implementació de mesures de protecció del medi ambient urbà i rural i dels béns integrants del patrimoni històric, i increment de la seguretat jurídica dels administrats, integren els interessos generals bàsics a què obeeix la Modificació plantejada i l'expressió de la qual exigeix l'article 3 del text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

ANNEX 2: RESUM EXECUTIU

1 L'article 11.3 del TRLS 2008 assenjala que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels extrems següents:

- a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb plànol de la seua situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b. En el seu cas, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de tal suspensió.

2 A efectes de complementació de l'anterior:

2.1 L'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és la totalitat del terme municipal, ja que es tracta d'una modificació de normativa que resulta de general aplicació.

2.2 L'abast de la Modificació és:

- a. L'alteració de l'ordenació urbanística vigent pel que fa a la regulació de la possibilitat d'implantació de les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment tals com discoteques, cafès concert, etc. que, amb caràcter general, permet la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
 - b. La incorporació a les NU d'una nova regulació de les actuacions factibles en els casos en què les restes arqueològiques descobertes amb ocasió d'una obra o actuació hagin de mantenir-se in situ en aplicació de la legislació de patrimoni historicoartístic, regulació que s'estableix de forma similar a com ja resulta contemplada en altres instruments de planejament.
- A més de l'anterior, la Modificació inclou reajustaments puntuals de les ordenances dels usos i la refosa i reestructuració de les ordenances de les diferents qualificacions contemplades en les NU.

2.3 L'àmbit de la suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística és la totalitat del terme municipal i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació de l'assenyalat en l'article 7bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, és a dir dos anys o fins a l'aprovació provisional.



ANNEX 3: TEXT REFÓS DELS ARTICLES MODIFICATS

Com a conseqüència de les determinacions de la Modificació puntual número 7 de les NS de Santa Eulària des Riu, l'actual redacció dels articles 4.3.01, 5.2.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01, 6.3.02, 6.3.03, 6.3.04, 6.3.06, 6.3.07, 6.3.08, 6.3.09, 6.3.10, 6.4.01, 6.4.02, 6.4.03 i 6.4.04 de les seues Normes urbanístiques quedaran substituïdes per les següents:

ARTICLE 4.3.01**DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS****1.- Deure de conservació genèric.**

Els propietaris dels edificis, d'acord amb l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir-ne la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Segons el que preveu l'article 8 del Reial decret 1346/1976, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes a tals deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sens perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins del deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornat, segons els criteris d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'immoble o les parts afectades.

2.- Deures de conservació del patrimoni històric.

- a).- La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los als seus respectius propietaris o posseïdors.
- b).- Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produeixin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i es seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears i el Decret 14/2011, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de les sancions administratives previstes en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, o penals.
- c).- En cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguin a terme les obres de conservació requerides per les NS o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, aquests podran ser realitzades subsidiàriament per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent (article 27.2 de la Llei 12/1998).
- d).- Els béns d'interès cultural o catalogats, en cas que el propietari en fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i/o no se'n prenguéssin la cura deguda, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública (article 33 de la Llei 12/1998).
- e).- Les construccions o elements inventariats hauran de conservar, si escau, l'espai lliure adjacent dins de la seua pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sens perjudici de les plantacions, els enjardinaments o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.
- f).- Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser enderrocats, excepte aquelles parts de la seua estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles para garantir-ne l'estabilitat i la seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de reconstruir-lo.

3.- Regles específiques d'aplicació quan les restes arqueològiques trobades hagin de ser conservades in situ.

Quan en el transcurs d'una obra o actuació, es produeixin troballes d'interès arqueològic que hagin de ser conservats in situ en aplicació de la legislació de patrimoni historicoartístic, s'aplicaran les regles següents:

- a. Amb estudi de detall Previ que demostrí que no existirà afecció negativa significativa a l'entorn, podrà sobreelvar-se l'edificació prevista, o aplicar-se altres solucions tècniques, sense que resultin a tal efecte d'aplicació els paràmetres urbanístics definits per les NU per a la qualificació de què es tracti que resultin incompatibles amb la solució plantejada.
- b. Sempre que mitjançant estudi de detall es demostrí que no hi haurà afecció negativa significativa a l'entorn, els aparcaments





podran situar-se en una planta sobre rasant sense que la planta en què s'ubiquin comptabilitzi com a superfície edificada. A tals efectes, l'edifici podrà tenir una planta més de les fixades per a la qualificació de què es tracti i se'n podrà incrementar l'alçada màxima i total en un màxim de 3 metres.

En els casos en què l'anterior no resulti factible l'Ajuntament podrà exonerar de la reserva obligatòria d'aparcament.

ARTICLE 5.2.01

OBJECTE I ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS

1.- Els preceptes d'aquest capítol estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions en les àrees de desenvolupament urbà, i fixen els usos que s'hi pot desenvolupar, segons les diferents categories de sòl.

En usos distints del d'habitatge i afectats per les determinacions de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, s'haurà de complir el que assenyalen les esmentades determinacions.

2.- Estructura general dels usos.

2.1.- Segons la seua assignació urbanística:

- Ús global, definit per les NS per definir el destí genèric de cada zona.
- Ús detallat, contemplat de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els usos globals i característics de cada zona.

2.2.- Segons la seua compatibilitat:

- Ús característic: Ús global definit per a cada zona, en la modalitat detallada que, si escau, es determini.
- Ús permès: Ús detallat que, en determinades condicions, s'autoritza de forma alternativa al característic en cada zona
- Ús prohibit: És aquell la implantació del qual no permet el planejament. Tots els usos no inclosos com a característics o permesos en cada règim d'usos es consideraran prohibits.

2.3 Segons la seua situació:

- Situació 1: En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu.
- Situació 2: En planta baixa amb accés directe des de la via pública; o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera, amb un mínim del 50 % en planta baixa.
- Situació 3: En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús igual o diferent.
- Situació 4: Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'ús igual o diferent.
- Situació 5: En espai lliure de parcel·la.

2.4 Segons la seua incidència en la mobilitat del terme:

- Atractors normals de mobilitat, que podran implantar-se a les zones en què resulten permesos.
- Atractors singulars de mobilitat, que només podran implantar-se als terrenys específicament qualificats per a l'ús detallat de què es tracti.

De forma transitòria fins que no es determinin mitjançant normativa específica, es consideraran atractors singulars de mobilitat els següents:

- a).- Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 1.000 m².
- b).- Establiments públics i equipaments amb una capacitat superior a 500 persones.
- c).- Activitats complementàries d'un establiment d'allotjament turístic amb una capacitat superior al nombre de places de l'establiment. En cas que la capacitat resultant sigui inferior a 500 persones, serà d'aplicació el límit de 500 persones.
- c).- Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 1.000.

ARTICLE 5.2.02

CLASIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBAIS I DETALLATS

1.- Ús residencial (R): Ús global que desenvolupen particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Aquest ús es podrà desenvolupar en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o altra que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els següents usos detallats:

- a).- Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres: És la que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral, i té accés exclusiu des de via pública. La seua tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar i no podran, a tals efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seua mida, reiteració o nombre excessiu, el seu caràcter unifamiliar.
- b).- Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran d'aplicació a cada una d'elles els anteriors requisits sobre tipologia funcional, programa i distribució.
- c).- Residencial plurifamiliar: Conformat per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.
- d).- Residencial comunitari: És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com ara residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

2.- Ús industrial (ID): És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

- a).- Indústries: És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i a l'elaboració de productes.
- b).- Magatzems: És l'ús corresponent a dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.
- c).- Tallers: És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, ferramentes i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferrerries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

3.- Ús de serveis (S): Ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Es subdivideix en quatre usos detallats:

- a).- Comercial: Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, les instal·lacions ubicades en el sòl de manera fixa i permanent, cobertes o sense cobrir, exemptes o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que se'n deriven, destinats a l'exercici regular d'activitats comercials, així com qualssevol altres recintes delimitats que rebin aquesta qualificació en virtut d'una disposició legal o reglamentària. Els establiments comercials podran tenir caràcter individual o col·lectiu, i es consideren establiments de caràcter col·lectiu els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en un recinte o àrea comuna urbanitzada, en els quals s'exerceixin les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'elements i serveis comuns.
- b).- Administratiu privat: Comprèn les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.
- c).- Allotjament turístic: Comprèn les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes.
- d).- Establiments públics: Comprèn les activitats que no constitueixen atractors singulars de mobilitat i es troben vinculades al sector de la restauració i/o destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. Es distingeixen en:
- d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars
 - d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.
 - d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.
 - d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

4.- Ús d'equipaments EQ: És l'ús global dotacional relacionat amb els serveis públics per al conjunt de la població. Comprèn els següents usos detallats:

- a).- Sociocultural: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.
- b).- Docent: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris, d'ensenyament infantil, primària i secundària, de formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.
- c).- Assistencial: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, mini residències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.



d).- Sanitari: Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

e).- Administratiu i institucional: Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la comunitat autònoma i el municipi. Inclou, a títol de exemple, les de l'Ajuntament, del Govern Balear, les conselleries, els serveis perifèrics de l'Estat, la delegació d'Hisenda, etc.

f).- Esportiu: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, els gimnasos, els poliesportius, així com també els continguts en l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

g).- Recreatiu: Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esbarjo, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els tipus següents:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com ara sales de cinema, teatres, sales de concerts.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com bars, oficines d'informació ciutadana, etc.

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic perquè constitueixen atractors singulars de mobilitat.

h).- Seguretat: Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

i).- Proveïment: Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.

Aquests usos hauran d'estar expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

j).- Religios: Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i als modes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès a les parcel·les exclusivament qualificades per a tal ús.

k).- Cementeri: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementeris, tanatoris, etc., d'acord amb el que preveu el Decret 105/1997, de 24 de juliol, per al qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès a les parcel·les exclusivament qualificades per a tal ús.

l).- Municipal divers: Reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementeri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI): Ús global que comprèn els següents usos detallats:

a).- Xarxa viària: Ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees annexes a aquesta. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), per les disposicions del Consell Insular a les vies de la seva competència i per les pròpies NS, així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades a la zona de servei del port de Santa Eulària i instal·lacions vinculades.

c).- Instal·lacions i serveis: Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigües pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, dessaladores d'aigua de mar, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desbastament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els similars a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà d'estar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seues característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, i en tot cas s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les esteses elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable.

A més de l'establert en els apartats anteriors, a efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica amb caràcter previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seues modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dos línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de l'estesa elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquesta.

Les instal·lacions de recollida selectiva de residus sòlids urbans s'ajustaran a les prescripcions de la Llei 6/1998, de residus, i del Pla director sectorial de residus sòlids urbans d'Eivissa i Formentera.

d).- Transports: Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees destinades al trànsit i l'estada de persones, tant de transport públic com privat o col·lectiu. Aquest ús haurà d'estar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les quals regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

Les estacions radioelèctriques són activitats permanents menors d'acord amb la Llei 16/2006 i, per tant, subjectes al procediment d'autorització que estableix el títol IV.

f).- Aparcament de vehicles: Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, i es permeten, en tal cas, només a les zones industrials i de serveis.

g).- Estació de serveis: Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (gasolinera), encara que com a ús annex i vinculat es pot permetre l'ús comercial. Aquest ús haurà d'estar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. Les instal·lacions destinades al rentat i a la neteja de vehicles s'hauran d'adaptar a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de remor adequades.

6.- Espais lliures (EL): Ús global que comprèn espais lliures d'edificació, destinats a esbarjo, esplai i repòs de la població i a protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn dos usos detallats:

a).- Espais lliures d'ús i domini públic: Zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en l'article 6.3.10.1.

b).- Espais lliures privats: Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, així qualificades per les NS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

ARTICLE 5.2.03

COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

1.- Les NS concreten, per a cada zona de normativa diferenciada, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, així com el nivell de permissivitat de cada un d'ells. Les classes o subclasses d'usos característics i permesos, així com les situacions amb respecte a altres usos i edificis en què es permeten, es recullen en les ordenances particulars de cada zona. Tot ús distint dels característics o permesos, o en situació distinta de les admeses, es considerarà ús prohibit.

Amb independència de l'aplicació del que resulti de la normativa reguladora de les activitats, les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquestes NS, ni a les activitats declarades d'interès turístic municipal, ni a l'exercici d'activitats no permanents que podran autoritzar-se discrecionalment en els termes establerts en el títol VI de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

2.- Els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seua distribució a l'interior de les edificacions. Els plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

3 Determinacions específiques de l'ús industrial:

a).- En tots els casos resultaran d'aplicació les disposicions del Codi tècnic de l'edificació, el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials i la Llei del Soroll i les seues disposicions de desenvolupament.

b).- Per raons de seguretat mediambiental o sanitària, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o



perilloses l'índex i el grau d'intensitat de les quals sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.

4 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

- a).- Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació, l'ampliació de l'activitat o el trasllat del qual es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís d'instal·lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs i al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m², excepte quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany; en tal cas la superfície màxima s'estableix en 1.500 m².
- b).- A les edificacions que obtinguin llicència autonòmica de gran establiment comercial no els resultaran d'aplicació les limitacions de volum màxim per edifici fixada per a la qualificació dels terrenys en què s'ubiquin, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000 m³.

5 Determinacions específiques de l'ús d'allotjament turístic T:

- a).- Els allotjaments de nova planta, el canvi d'ús d'edificis existents, les ampliacions, els canvis de grup, les reformes i el canvi de categoria dels establiments han de ser objecte d'inscripció en el Registre Insular i en el General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics, en les condicions que la normativa turística estableix.
- b).- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte, i en base a la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a tal ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
La utilització del solar afectat per a finalitats distintes de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de la persona interessada, de la inscripció efectuada.
- c).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.
- d).- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades a terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que s'estableixen en l'apartat 6.2.
- e) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat.

6 Determinacions específiques de l'ús detallat d'establiment públic i equipament recreatiu:

6.1 Les activitats d3).- Activitats contemplades en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que comporten activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides a la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció de les zones turístiques des Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-s'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

No obstant l'anterior i sigui quina sigui la zona en què l'establiment s'ubiqui, resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades per a l'animació de la pròpia clientela a terrasses, recintes o similars a l'aire lliure sempre que:

- a).- Resulti factible la limitació del so emès mitjançant l'ús de dispositius tècnics.
- b).- Se subjectin a la normativa vigent sobre remor.
- c).- S'efectuïn en els trams horaris que fixi la corresponent ordenança municipal.

6.2 Quan resultin admeses a la zona de què es tracti, les activitats d2).-Activitats amb oferta musical i d3).- Activitats contemplades en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, no podran disposar d'una superfície per a utilització del públic superior a 400 m² i únicament podran autoritzar-se en situació 2 quan la planta immediatament superior no es destini a ús residencial.

6.3 Els establiments públics que comprenguin activitats regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc, no podran implantar-se en la franja de 500 m al voltant dels límits d'una parcel·la en què s'ubiqui un equipament docent.

7 Determinacions específiques de l'ús detallat d'instal·lacions i serveis:

- a).- Quan comprenguin dotacions o serveis que, per les seues característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, hauran de complir la normativa específica en la matèria.
- b).- L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, les normes sobre serveis dels ens locals, els plecs de condicions de la concessió, el corresponent contracte administratiu i els reglaments sectorials que les regulen.





c).- Les servituds de les esteses elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable. Serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica amb caràcter previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seues modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dos línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de l'estesa elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 30 m d'aquesta.

8 Determinacions específiques de l'ús d'estació de serveis: les instal·lacions destinades al rentat i la neteja de vehicles hauran adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures adequades de reducció de remor.

9 Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu: Quan qualsevol ús comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes siguin annexes a un establiment d'allotjament turístic s'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sanitari de piscines dels establiments d'allotjament turístic i les d'ús col·lectiu, així com en el codi tècnic de l'edificació.

ARTICLE 6.3.01

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA)

1.- Tipologia d'edificació: Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres.

2.- Zones: S'estableix una única zona Casc antic (CA) amb dos subzones:

a).- CA-1, que es correspon amb els terrenys regulats per Pla especial al nucli de Sant Carles, les determinacions del qual regiran en tot el que no modifiquen específicament aquestes NS; i els terrenys del Puig de Missa al nucli de Santa Eulària en els quals, mentre no s'aprovi definitivament el corresponent pla especial, no s'autoritzaran noves construccions, i les actuacions en edificis existents, a més de precisar informe previ favorable de la Comissió de Patrimoni, hauran de mantenir la tipologia i la volumetria existents.

b).- CA-2, corresponent a la resta de terrenys assignats a la qualificació CA al nucli de Santa Eulària, que són els que es regulen directament pel que assenyalava aquest article.

3.- Condicions específiques de l'edificació:

a).- Les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per a la zona, podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb la finalitat de millorar les seues condicions higienicosanitàries, o ser consolidades, i serà obligatòria la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i els elements constructius fonamentals

b).- En cas que les edificacions limítrofes al solar que es pretengui construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitgeres cegues a la nova edificació, i es podran separar, tant de les mitgeres com del vial, amb la formulació prèvia d'estudi de detall que reordeni el conjunt de volums i façanes amb els edificis contigus.

c).- En el cas de solars limítrofs amb edificis catalogats s'haurà de presentar un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereixi en la volumetria i les característiques constructives de l'edifici catalogat.

d).- Les noves edificacions hauran d'ajustar els plànols de façana a l'alineació viària, i resultaran prohibides les plantes baixes porticades obertes i s'hauran de respectar les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.

e).- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.08. Els cossos sortints sobre la via pública no superaran un voladís màxim de seixanta (60) centímetres. Es prohibeixen els cossos tancats en voladís.

f).- El paviment de la planta baixa en cap cas superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de la rasant de la vorera o, si hi manca, de la rasant del carrer.

g).- No es permetran habitatges amb façana únicament a espai interior del pati d'illa de cases que incompleixi el que disposa el Document bàsic de seguretat contra incendis DB-SI.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

4.2.- Usos permesos:





- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situació 2, 3 i 4
- c).- Tallers. Situació 2, 3 i 4

Únicament els de manufactures artesanals, sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants i ajustats a les següents determinacions específiques: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 2 CV. Superfície màxima 300 m². Decibels màxims: Segons ordenança municipal.

- Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Únicament comerç al detall i concretament els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Allotjament turístic. Situacions 3 i 4

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas de l'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m², sense increment de la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de condicions generals de la zona.

La implantació de l'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineixen les seues característiques tipològiques, estètiques o històriques i, en els casos d'una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'estudi oportú, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars

- Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu: Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:
 - g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.
- h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4
- i).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
 - c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
 - e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- Las xarxes d'instal·lacions hauran de complir amb el que estableix la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:
- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits

- Ús industrial (ID):

- b).- Magatzems.





Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantant, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat.

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementeri

Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

5.- Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1.- Composició de les edificacions i façanes:

a).- Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, i es prohibeixen els paraments i volums corbs, així com els que conformen torres cilíndriques o semicirculars.

b).- La composició dels buits de façana es durà a terme articulant aquests buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la part massissa del mur de façana haurà de ressaltar més que la superfície de buits oberts. L'amplada màxima dels buits serà de dos (2) metres

c).- La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.

d).- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals se tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

e).- Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

f).- Excepte en planta baixa i sempre que estigui justificat per aconseguir una composició de l'edifici integrada en l'entorn, no es permetrà la successió reiterativa d'arcs.

5.2.- Materials i colors:

a).- Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc. Justificadament es podrà utilitzar la gama d'ocres, sèpia i siena clar.

b).- Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, gris o negre.

5.3.- Fusteria.

a).- Les persianes exteriors aniran pintades de color verd, blanc o de fusta natural envernissada, segons la tipologia tradicional i de forma que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn.

b).- La resta de fusteria exterior (portes i finestres, cristalleres, porta principal d'accés, etc.) serà de fusta natural envernissada o pintada del mateix color que les persianes.

c).- Les portes de garatge hauran de ser massisses de fusta natural envernissada o pintades del mateix color que les persianes. Les portes de tancament de locals, magatzems, tallers o activitats similars podran ser massisses de fusta natural o de ferro, en el seu to natural, pintat imitant fusta o pintat del mateix color que les persianes, amb obertura practicable o basculant. Es prohibeixen les portes metàl·liques enrotllables.

d).- Les ferramentes de la fusteria seran de ferro, sense adorns, pintats de colors foscos (gris o negre).



5.4.- Cobertes.

- a).- Seran preferentment planes, i s'admetrà només la coberta inclinada, amb pendent comprès entre el cinc i el dotze per cent (5 % i 12 %), en un únic sentit i inclinació. La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30 %) de la total de les cobertes de l'edifici i anirà sempre rematada amb teula àrab de color natural o pintada de color blanc. Aquest tipus de coberta només es podrà utilitzar per cobrir terrasses, adossades a l'edificació principal i situades en planta baixa.
- b).- Es prohibeix expressament l'ús de plaques de fibrociment o plàstic.
- c).- S'admetrà a les cobertes planes, només quan sigui necessari, l'obertura de petites claraboies i lucernaris, però no es permet, a les cobertes planes o inclinades, la col·locació de finestres.
- d).- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici s'hauran d'integrar arquitectònicament en l'edificació i s'hi prohibeix la ubicació de dipòsits de fibrociment visibles des del carrer i de rètols publicitaris.

5.5.- Limitacions al disseny i la publicitat dels locals comercials.

- a).- Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana de planta baixa, mitjançant materials o pintura superposats, i s'haurà de mantenir un tractament de continuïtat amb la resta de la façana.
- b).- Els accessos i aparadors tendran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin el portal, no podran situar-se a una alçada de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres.
- c).- Els tancaments es podran resoldre mitjançant portes de fusta tradicionals.
- d).- Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, sobresortint un màxim de cinc (5) centímetres a partir de dos metres i vint centímetres (2,20) d'alçada sobre la rasant del carrer i l'alçada màxima serà de cinquanta (50) centímetres.
- e).- Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels tipus següents: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars.
- f).- Els rètols identificaran el local però no tendran marques publicitàries.
- g).- La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas la font d'il·luminació podrà quedar vista. Haurà d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida, i es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.
- h).- S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins de la gama de color de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que estiguin col·locats a l'interior d'un buit i que la seua dimensió horitzontal, una vez desplegats, sigui igual o inferior a un (1) metre i se situï a una altura superior a dos metres i vuitanta centímetres (2,80). Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.

5.6.- Els edificis que es construeixin a l'àrea exterior, contigu al casc antic o inclosos dins de l'àmbit de protecció d'algun BIC, hauran de quedar compostivament integrats, i a tals efectes hauran d'incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i dels seus visuals.

5.7.- Les condicions d'estètica i composició en l'àmbit dels plans especials de protecció, seran les que aquests defineixin i, en el que no regulin, les anteriors condicions que, si escau, podran aplicar-se restrictivament.

ARTICLE 6.3.02**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INTENSIVA (I)**

1.- Tipologia d'edificació: Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres

2.- Zones: S'estableix una única zona: Intensiva 1 (I-1).

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a).- L'ordenació de cada illa de cases s'especifica en els plànols corresponents, i podrà ser definida mitjançant ocupació màxima de solar o per profunditat edificable. A les illes qualificades com a VE es respectaran les condicions d'ordenació actuals o les definides pel corresponent instrument d'ordenació de desenvolupament.
- b).- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.08. Es prohibeixen els cossos tancats en voladís.
- c).- Es permetran els habitatges amb façana a espai interior del pati d'illa de cases sempre que aquest espai compleixi el que disposa el document bàsic de seguretat contra incendis DB-SI.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

Ús residencial (R):



- a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situacions 2, 3 i 4
- b).- Magatzems. Situacions 2, 3 i 4
- c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4

Únicament ajustats a les següents determinacions específiques: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 10 CV. Superfície màxima 300 m². Decibels màxims: Segons normativa o ordenança municipal.

Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Únicament comerç al detall i concretament els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Allotjament turístic. Situacions 3 i 4

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas de l'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m², sense increment de la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de condicions generals de la zona.

- d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars.

d2).- Activitats amb oferta musical: cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc., sempre que s'efectuïn en locals tancats

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

- h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

- i).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús de serveis (S):





d).- Establiments públics. Usos detallats:

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementeri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

5.- Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1.- Composició de les edificacions i les façanes:

a).- La composició dels buits de façana s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.

b).- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

c).- Quan hagin de quedar mitgeres cegues, encara que no siguin pròpies, s'hauran de tractar de tal forma que quedin arquitectònicament integrades en l'edifici a l'efecte de minimitzar-ne la visió des de l'espai públic.

d).- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

5.2.- Materials i colors:

a).- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i enlluïdes, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins dels tons dominants a la zona.

b).- Les ampliacions de façana o augment d'alçària que es realitzin hauran d'executar-se amb els mateixos acabats que els murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.

5.3.- Cobertes.

a).- Es resoldran amb coberta plana o inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teulada àrab color ocre, sense acolorir ni vitrificar i amb el pendent comprès entre el cinc i el dotze per cent (5 % i 12 %). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30 %) de la total de les cobertes del edifici i només podrà utilitzar-se per cobrir terrasses o voladissos adossats a l'edificació.

b).- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici se separaran una distància mínima de tres (3) metres de les façanes i hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació.

c).- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

5.4.- Els edificis que es construeixin a l'àrea exterior, contigus amb el casc antic o inclosos dins de l'àmbit de protecció d'algun BIC, hauran de quedar positivament integrats, i tals efectes hauran d'incorporar estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i dels seus visuals.

ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. La situació de l'edifici a la parcel·la es regeix per separacions a les partions i a les alineacions.

2.- Zones: S'estableixen dos tipus de zones:

a).- Extensiva plurifamiliar E-P, amb les subzones E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 i E-P6



b).- Extensiva unifamiliar E-U, amb les subzones: E-U1, E-U2, E-U3, E-U4, E-U5, E-U6 i E-U7.

3.- Condiciones específiques d'edificació:

a).- Es podran realitzar accessos a garatge, tant en planta baixa com soterrani, a raó d'un accés per amplada mínima de parcel·la o solar.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

4.1.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R), (RT):

- a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

4.1.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situació 2 i 4
- b).- Magatzems. Situació 2 i 4
- c).- Tallers. Situació 2 i 4

Únicament s'admetran els usos industrials ajustats a les determinacions específiques següents: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 10 CV. Superfície màxima 300 m². Decibels màxims: Segons normativa o ordenança municipal.

Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Únicament comerç al detall i concretament els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Allotjament turístic. Situacions 3 i 4. Únicament al nucli de Santa Gertrudis i en la modalitat d'hotel de ciutat.

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars

d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc., sempre que s'efectuïn en locals tancats

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cine, teatres, sales de concerts.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

i).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5





- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.1.3.- Usos prohibits

- Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementeri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

4.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

4.2.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R), (RT):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1 i 4

4.2.2.- Usos permesos:

- Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2 i 3. Únicament annex a l'ús característic

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2 i 3. Únicament annex a l'ús característic

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

i).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):





- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 1 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.2.3.- Usos prohibits:

Ús residencial (R):

- b).- Habitatge unifamiliar adossat.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitari.

Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- b).- Magatzems.
- c).- Tallers.

Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament turístic.
- d).- Establiments públics.

Ús d'equipaments (EQ):

- g).- Recreatiu:
 - g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
 - g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic perquè constitueixen atractors singulars de mobilitat.
- i).- Proveïment
- j).- Religios
- k).- Cementeri

Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transports
- g).- Estació de serveis

5 Condiciones específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de les façanes:

- a).- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal i hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.
- b).- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

5.2 Materials i colors:

- a).- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i enlluïdes, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins dels tons dominants a la zona.
- b).- Les ampliacions de façana o augment d'alçària que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

5.3 Cobertes.



- a).- Es resoldran amb coberta plana o, justificadament, inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color ocre, sense acolorir ni vitrificar i amb el pendent comprès entre el cinc i el dotze per cent (5 % i 12 %). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30 %) de la total de les cobertes del edifici.
- b).- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació.
- c).- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

ARTICLE 6.3.04**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)**

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. La situació de l'edifici a la parcel·la es regeix per separacions a les partions i a les alineacions.

2.- Zones: S'estableix una única zona extensiva turística E-T amb quatre subzones: E-T1, E-T2, E-T3 i E-T4).

3.- Condicions específiques d'edificació:

a).- Les condicions específiques per als nous edificis destinats a allotjament turístic s'estableixen en l'article 6.3.05.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

- Ús de serveis (S):

c).- Allotjament turístic. Situacions 1, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (RT): Exclusivament per a personal empleat o de direcció així com també per als propietaris acollits a les modalitats de propietat turística definides per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en les condicions que reglamentàriament s'estableixin. Fins que no entri en vigor l'esmentada disposició reglamentària hauran d'autoritzar-se prèviament per la administració turística competent.

- Ús industrial (ID): Únicament:

b).- Magatzems. Vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que reglamentàriament s'estableixin. Fins que no entri en vigor l'esmentada disposició reglamentària hauran d'autoritzar-se prèviament per l'administració turística competent.

- Ús de serveis (S): Únicament els vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que reglamentàriament s'estableixin. Fins que no entri en vigor l'esmentada disposició reglamentària i excepte autorització prèvia per l'administració turística competent:

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars

d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ): Únicament els vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que reglamentàriament s'estableixin. Fins que no entri en vigor l'esmentada disposició reglamentària i excepte autorització prèvia per a l'administració turística competent:

a).- Sociocultural. Situacions 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cine, teatres, sales de concerts.





g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5:

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3 Usos prohibits:

Ús residencial (RT):

- c).- Residencial plurifamiliar
- d).- Residencial comunitari

Ús industrial (ID):

- a).- Industrial
- c).- Tallers

Ús d'equipaments (EQ)

- e).- Administratiu i institucional
- g).- Recreatiu:
 - g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat
- h).- Seguretat.
- i).- Proveïment
- j).- Religió
- k).- Cementeri
- l).- Municipal divers

Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transports
- g).- Estació de serveis

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de les façanes:

- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal. Aquestes hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.
- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

5.2 Materials i colors:

- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o amb aplacats mats que s'integrin en l'entorn, o podran ser revocades i enlluïdes, utilitzant el color blanc o, justificadament, colors dins dels tons dominants a la zona.
- Les ampliacions de façana o augment d'alçària que es realitzin en edificis existents s'hauran d'executar de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

5.3 Cobertes.

- Es resoldran amb coberta plana o, justificadament, inclinada per aconseguir una millor integració en l'entorn. Les cobertes inclinades seran de teula àrab color ocre, sense acolorir, excepte en color blanc, ni vitrificar i amb el pendent comprès entre el cinc i el dotze per cent (5 % i 12 %). La coberta inclinada no podrà ocupar una superfície superior al trenta per cent (30 %) de la total de les





cobertes de l'edifici.

- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació.
- Es prohibeixen els dipòsits de fibrociment visibles des del carrer.

ARTICLE 6.3.06

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA COMERCIAL C

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. La situació de l'edifici a la parcel·la es regeix per separacions a les partions i a les alineacions.

2.- Zones: S'estableix una única zona comercial C amb dos subzones: C-1 i C-2.

3.- Condiciones específiques de l'edificació:

a).- A les zones així qualificades podran formular-se projectes que ocupin diverses parcel·les diferents, respectant les condicions d'edificació corresponents al seu conjunt, però sense haver de respectar la separació a les partions de les parcel·les integrades en l'actuació i amb les condicions següents:

- Els edificis seran de tipologia aïllada respecte de les partions de les parcel·les no afectades per l'actuació.
- El complex comercial s'haurà de desenvolupar en un únic projecte arquitectònic i respectar la unitat formal de l'edifici.
- Les condicions d'ús de les zones lliures d'edificació hauran de figurar en el projecte autoritzat, en les declaracions d'obra nova i divisió horitzontal, en els contractes d'arrendaments i en el Registre de la Propietat.
- S'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat resultant de l'aplicació de la legislació urbanística vigent per a l'edificabilitat materialitzada i usos vinculats.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R), (RT): Situacions 1, 3 i 4.

- a).- Habitatge unifamiliar. En la subzona C-1 únicament annexa i vinculada a l'ús característic.
- c).- Residencial plurifamiliar. Únicament en la subzona C-2

- Ús de serveis (S):

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

- d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars
- d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.
- d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc., únicament a les zones turístiques des Figueras, es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-s'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrragos
- d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:

- g1. Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.
- g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions





similars.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R) (RT):

b).- Habitatge unifamiliar adossat

d).- Residencial comunitari

- Ús industrial (ID):

- Ús de serveis (S):

c).- Allotjament turístic.

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementeri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de façanes:

a).- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

b).- El disseny de les façanes de la planta baixa haurà de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.

5.2 Materials i colors:

a).- Les façanes s'acabaran amb materials petris, revocades i enlluïdes o amb plaques metàl·liques pintades o de vidre.

b).- Les ampliacions de façana o augment d'alçària que es realitzin en edificis existents s'hauran d'executar de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

5.3 Cobertes:

a).- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.

b).- En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com plaques ondulades o panells d'alumini, s'haurà de prolongar el





tancament de façana fins a ocultar-les en tot el seu perímetre.

c).- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici s'hauran d'integrar arquitectònicament en l'edificació.

ARTICLE 6.3.07

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INDÚSTRIAL (ID)

1.- Tipologia d'edificació:

a).- En ID-1: Aïllada. La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix per separacions a les partions i a les alineacions.

b).- En ID-2: Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres

2.- Zones: S'estableix una única zona industrial (ID) amb dos subzones: ID-1 de tipologia asilada e ID-2 de tipologia continua.

3.- Condicions específiques de l'edificació:

a).- S'admetran, prèvia aprovació d'un estudi de detall, les edificacions aparellades, entenent-se per tals aquelles adossades entre si sobre una mitgera. En tal cas els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

b).- Es podran realitzar com a màxim dos accessos de vehicles a la parcel·la i la resta de la partió amb el vial estarà tancat segons normes.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

- Ús industrial (ID). Situacions 2, 3 i 4, amb les següents determinacions específiques:

a).- Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús:

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 10 m (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-240 com a mínim i no presenti obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 5 m (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-180 com a mínim i no presenti obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: Qualsevol (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-120 com a mínim i no presenti obertures).

b).- Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús i els destinats a usos residencials:

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 15 m.

Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 10 m.

Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: 5 m.

c).- D'acord amb l'article 23 de la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, quan es tracti de promocions de naus i locals ubicats en polígons industrials o de serveis que siguin susceptibles d'usos indeterminats, sempre s'haurà d'atorgar, prèviament a la llicència d'edificació i ús del sòl, el permís d'instal·lació per a les zones, els equipaments i les mesures de seguretat o correctores comunes, sens perjudici dels futurs permisos d'instal·lació individuals de cada una de les naus o de cada un dels locals (article 23.1, Llei 16/2006).

4.2.- Usos permesos:

Ús residencial (R). Únicament:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació: 1, 3 i 4

Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situació: 1, 2, 3 i 4

b).- Administratiu privat. Situació: 1, 2, 3 i 4

d).- Establiments públics: Únicament l'ús detallat:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars. Situació: 1, 2, 3 i 4

Tots ells només s'admetran com a usos vinculats i complementaris de l'ús característic i la seua superfície conjunta no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la. L'anterior no resultarà d'aplicació a les parcel·les dels nuclis industrials que donin de front a les carreteres C-731 i C-733, en les quals no existirà limitació per a superfícies d'ús comercial sempre que es disposin a la façana que dona a aquestes.





- Ús d'equipaments (EQ):

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 1, 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 1, 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:
 - g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.
 - g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
- h).- Seguretat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- i).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Ús de comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 1, 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:

- Ús d'espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

Ús residencial (R)

- b).- Habitatge unifamiliar adossat
- c).- Residencial plurifamiliar
- d).- Residencial comunitari

Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament turístic
- d).- Establiments públics
 - d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.
 - d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc.
 - d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

Ús d'equipaments (EQ):

- g).- Recreatiu:
 - g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat
- i).- Proveïment
- j).- Religios
- k).- Cementeri

Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transports
- g).- Estació de serveis

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de façanes:





- a).- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- b).- El disseny de les façanes de la planta baixa haurà de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.

5.2 Materials i colors:

- a).- Les façanes s'acabaran amb materials petris, revocades i enlluïdes o amb plaques metàl·liques pintades o de vidre.
- b).- Les ampliacions de façana o augment d'alçària que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

5.3 Cobertes:

- a).- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- b).- En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com plaques ondulades o panells d'alumini, haurà de prolongar-se el tancament de façana fins a ocultar-les en tot el seu perímetre.
- c).- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació.

ARTICLE 6.3.08

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENT (EQ)

1.- Tipologia d'edificació: les de la zona en què s'ubiquin, i podrà optar-se per altres tipologies distintes amb la formulació prèvia d'estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn.

2.- Zones: S'estableix una única zona Equipament EQ, amb les següents subzones: Sociocultural (EQ-SC), Docent (EQ-D), Assistencial (EQ-A), Sanitari (EQ-S), Administratiu i institucional (EQ-AI), Esportiu (EQ-E), Recreatiu (EQ-R), Seguretat (EQ-SG), Proveïment (EQ-AB), Religiós (EQ-RL), Cementeri (EQ-C) i Municipal divers (EQ-MD)

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a).- Les condicions i els paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de titularitat pública seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici.
- b).- Les condicions i els paràmetres d'edificació aplicables als equipaments de domini privat ubicats en zona de tipologia contínua seran els de la zona en què s'ubiquin. Els aplicables als ubicats en zona de tipologia aïllada, els específicament definits i, en absència d'aquests, els definits en l'annex I.
- c).- Quan es prevegin edificacions no ajustades a les característiques dels teixits urbans de l'entorn, amb caràcter previ a la seua autorització s'haurà de formular estudi de detall justificatiu de la solució adoptada.
- d).- L'ocupació en parcel·les qualificades com a zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes.
- e).- Les edificacions en zona qualificada com a equipament esportiu EQ-E inclouran vestidors, dutxes, banys, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzem.
- g).- Les edificacions en tipologia aïllada s'hauran de projectar de manera que no quedin mitgeres cegues.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03, tenint els usos detallats d'equipament definits per a cada una de les subzones caràcter vinculant per als equipaments de titularitat privada i indicatiu per als de titularitat pública, que admetran indistintament qualsevol dels usos d'equipament, amb excepció dels permisos únicament en subzona amb qualificació específica:

4.1.- Ús característic:

- Ús d'equipaments (EQ):

- a).- Sociocultural (EQ-SC). Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent (EQ-D). Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial (EQ-A). Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari (EQ-S). Situacions 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional (EQ-AI). Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu (EQ-E). Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu (EQ-R):

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cine, teatres, sales de concerts. Situacions 2, 3 i 4

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions





similars. Situacions 2, 3 i 4

g3).- Activitats destinades a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic perquè constitueixen atractors singulars de mobilitat. Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

h).- Seguretat (EQ-SG). Situacions 2, 3 i 4

i).- Proveïment (EQ-AB). Únicament en subzona exclusivament assignada a l'esmentada qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

j).- Religió (EQ-RL). Únicament en subzona exclusivament assignada a l'esmentada qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

k).- Cementeri (EQ-C). Únicament en subzona exclusivament assignada a l'esmentada qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situació 4

l).- Municipal divers (EQ-MD). Situacions 1, 2, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R). Únicament l'ús detallat:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació 1, 3 i 4.

- Ús industrial (ID):

b).- Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic

- Ús de serveis (S). Situació 1, 3 i 4:

a).- Comercial.

b).- Administratiu privat

d).- Establiments públics:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars

d2).- Activitats amb oferta musical: cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc., únicament a la subzona EQ-R.

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc., únicament a la subzona EQ-R.

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc., únicament a la subzona EQ-R.

Els usos de serveis només s'admetran com a usos complementaris i vinculats al característic i la seua superfície conjunta, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

a).- Xarxa viària

c).- Instal·lacions i serveis

e).- Comunicacions i telecomunicacions

f).- Aparcament de vehicles

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R), (RT):

b).- Habitatge unifamiliar adossat.

c).- Residencial plurifamiliar.

d).- Residencial comunitari.

- Ús industrial (ID):

a).- Industrial.

c).- Tallers.

- Ús de serveis (S):



c).- Allotjament turístic.

d).- Establiments públics.

d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc., excepte a la subzona EQ-R.

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja, etc., excepte a la subzona EQ-R.

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc., excepte a la subzona EQ-R.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

ARTICLE 6.3.09

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (CI)

1.- Tipologia d'edificació: Aïllada. Quan s'emplacin en zones d'edificació contínua s'haurà d'optar per aquesta o, amb formulació prèvia d'estudi de detall justificatiu de l'adequada implantació de l'edifici en l'entorn, per la de volumetria específica.

2.- Zones: S'estableix una única zona Comunicacions i infraestructura (CI) amb les subzones següents: Xarxa viària (V), Portuari (P), Instal·lacions i serveis (IS), Transports (T), Comunicacions i telecomunicacions (CT), Aparcament de vehicles (AP) i Estació de serveis (ES).

3 Condiciones específiques de l'edificació:

a).- A les subzones Instal·lacions i serveis (IS) i Estació de serveis (ES), els paràmetres definits podran superar-se sempre i quan ho justifiquin les condicions establertes en la normativa sectorial corresponent.

b).- A la resta de subzones, les condicions i els paràmetres d'edificació aplicables seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús a què es destini l'edifici o instal·lació i procurant la màxima integració en el seu entorn.

b).- Les estacions transformadores en sòl urbà es podran situar a les zones assenyalades com d'instal·lacions i serveis (IS) sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran per les establertes en l'article 7.2.01

c).- Els edificis i instal·lacions que es construeixin a la subzona Portuària (P) hauran d'ajustar-se a la normativa sectorial aplicable

d).- La subzona de Xarxa viària (V) no admetrà cap tipus d'edificabilitat.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, la classificació, la definició i les condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Ús característic:

- Comunicacions i infraestructures. Situacions 1, 2, 3 i 4. Els usos Portuari, de Transports i d'Estació de serveis únicament seran admissibles en zona de qualificació específica.

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R) (RT).

a).- Habitatge unifamiliar. Un únic habitatge per complex i només al servei del manteniment i la vigilància de les instal·lacions. Situacions 1, 3 i 4

- Ús industrial (ID): Exclusivament a la subzona (P). Situacions 2, 3 i 4

b).- Magatzems.

c).- Tallers

- Ús de serveis (S).

a).- Comercial. Exclusivament a les subzones (P) i (ES) i, en aquest últim cas, únicament com a ús annex al característic. Situacions 2, 3 i 4

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Exclusivament a la subzona (P) i restringits als següents usos detallats:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, bars i similars

d2).- Activitats amb oferta musical: cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.





d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

- Ús d'equipaments (EQ): Exclusivament a la subzona (P). Situacions 1, 2, 3 i 4

a).- Sociocultural (EQ-SC)

b).- Docent (EQ-D)

c).- Assistencial

d).- Sanitari (EQ-S)

e).- Administratiu i institucional (EQ-AI)

f).- Esportiu (EQ-E)

g).- Recreatiu

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres, sales de concerts.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

h).- Seguridad (EQ-SG).

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R)

b).- Habitatge unifamiliar adossat

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitari

- Ús industrial (ID): En totes les subzones excepte a la subzona (P)

- Ús de serveis (S):

a).- Comercial. En totes les subzones excepte a les subzones (P) i (ES)

c).- Allotjament turístic

d).- Establiments públics. En totes les subzones excepte a la subzona (P)

- Ús d'equipaments (EQ): En totes les subzones excepte a la subzona (P)

ARTICLE 6.3.10

CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)

1.- Espais lliures públics (EL-P):

1.1.- Condicions d'edificabilitat:

Les edificacions es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seues altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

a).- Coeficient d'edificabilitat net $0.033 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

b).- Altura màxima i total: 3 m i 4 m respectivament.

c).- Nombre màxim de plantes: PB

d).- Tractament del sòl: Serà el disposat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.

e).- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies de menys de 1.000 m^2 i per a les places situades als cascals.

1.2 Condicions d'ús:

a).- Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes i els relacionats amb la protecció i l'aïllament de vies i edificacions.

b).- Els usos esportius només s'admeten a les zones verdes públiques quan aquestes estiguin annexes a l'ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona on se situï la zona verda



- c).- En el seu subsòl podran construir-s'hi aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals hi hagi elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. En aquests casos podrà constituir-se complex immobiliari en els termes que assenyala l'article 17.4 del TRLS 2008. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, es podrà admetre en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície.
- d).- Les edificacions tendran l'ús recreatiu limitat al que estableixen l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i l'apartat 4.g2) de l'article 5.2.02.

2.- Espais lliures privats (EL-PR):

2.1.- Condicions d'edificabilitat:

- a).- Els expressament qualificats com a tals seran inedificables. Els resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació de sòl de cada ordenança d'edificació únicament seran edificables quan no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la.
- b).- No obstant això, ambdós tipus seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines, solàriums i elements auxiliars i, quan aquest ús estigui expressament assenyalat en els plànols d'ordenació, també l'ús esportiu privat amb les condicions següents:

b.1).- Superfícies iguals o menors de 1.000 m²

- Ocupació màxima (%): 15
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,15
- Alçària màxima (m): 4
- Alçària total (m): 2, sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.2).- Superfícies de més de 1.000 m²

- Ocupació màxima (%): 25
- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,25
- Alçària màxima (m): 4
- Alçària total (m): 2, sobre l'alçària màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vials, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6

b.3).- Tractament del sòl: Es conservaran les masses arbòries existents. El projecte d'enjardinament haurà de figurar com a annex al projecte d'obres, i les instal·lacions esportives descobertes així com també, si escau, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.

2.2.- Condicions d'ús:

- a).- Instal·lacions esportives descobertes i cobertes, aparcaments, lavabos, vestidors, sauna, gimnàs, casetes d'instal·lacions i similars.
- b).- Quan estiguin annexos i vinculats a parcel·les amb ús turístic o d'establiment públic i la seua superfície sigui superior a 1.000 m², també s'admetrà l'ús públic de les instal·lacions i la construcció d'un centre social amb bar-restaurant i botiga d'efectes esportius, respectant en tot cas el principi d'ús exclusiu.

ARTICLE 6.4.01

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ A LA ZONA DE CASC ANTIC

Sense contingut

ARTICLE 6.4.02

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ A LA ZONA INTENSIVA



Sense contingut

ARTICLE 6.4.03

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ A LA ZONA EXTENSIVA

Sense contingut

ARTICLE 6.4.04

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ A LA ZONA INDUSTRIAL

Sense contingut

Santa Eulària des Riu, a 14 de novembre de 2014

L'Alcalde

Vicent Marí Torres

