



## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR D'EIVISSA

**127416**

*Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic del Consell Insular d'Eivissa, de 12 d'abril de 2021, d'aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 5 de les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic de Sant Joan de Labritja, relativa a la regulació de les activitats complementàries a les d'allotjament turístic i les relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment, amb caràcter general, que preveu la LTIB, d'acord amb el model territorial del municipi*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, en sessió de data 12 d'abril de 2021, adoptà el següent acord que seguidament es transcriu:

«(...)

#### A) MATÈRIES DE TERRITORI

(...)

#### 2.- Planejament

**Modificació puntual núm. 5 de les Normes subsidiàries de Sant Joan de Labritja, relativa a la regulació de les activitats complementàries a les d'allotjament turístic i les relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment, amb caràcter general, que preveu la LTIB, d'acord amb el model territorial del municipi. Tràmit d'aprovació definitiva. Exp. 2020/10915Y.**

(...)

#### ACORD

1. APROVAR definitivament la Modificació puntual número 5 de les NS de Sant Joan de Labritja amb les següents prescripcions:

- Encara que la definició de l'ús residencial turístic de l'article 5.2.02.1.e no té efectes pràctics fins que es faci la pertinent zonificació turística insular i que en aquell moment es determinaran els àmbits i les condicions en què estarà permès el citat ús, derivat de l'informe del Servei de Turisme, cal modificar la definició de l'ús residencial turístic de l'article 5.2.02.1.e de la següent manera:
  - Eliminar la paraula "fonamentalment".
  - Atès que segons l'article 30.2 de la Llei 8/2012, no es pot desenvolupar l'ús residencial turístic en edificis d'ús comunitari, caldrà excloure'n expressament aquesta possibilitat.

Derivat d'aquestes dos consideracions, la lletra e) de l'article 5.2.02.1 quedaria redactada de la següent manera:

*«e) Ús residencial turístic: Ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en les modalitats de les lletres a, b i c anteriors i destinat a allotjar població no permanent, d'acord amb els requisits establerts per la normativa turística per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Serà admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i amb les condicions que s'hi estableixin.»*

2. AUTORITZAR els serveis tècnics del Servei de Territori del Consell d'Eivissa a introduir les esmenes i prescripcions que es deriven d'aquest acord per tal de fer-ne la publicació al BOIB.

3. NOTIFICAR el present acord a l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja.

4. PUBLICAR íntegrament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la CIOTUPHA, i les normes urbanístiques de la present Modificació puntual, de conformitat amb allò establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, a l'article 134 del Reglament de planejament urbanístic, l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.



5. TRAMETRE la documentació de la MP5 aprovada definitivament a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.»

En compliment de l'article 32 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es fa públic que l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja posarà a disposició del públic el contingut íntegre de la modificació de planejament definitivament aprovada a l'adreça electrònica següent: <https://www.santjoandelabritja.com/index.php/es/nss>. Així mateix, cal deixar constància de què l'informe ambiental estratègic de la referida modificació puntual es va publicar al BOIB núm. 49, de 2/04/2020, amb el títol Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació Puntual nº 5/2019 de les Normes Subsidiàries de Sant Joan de Labritja, consistent en la regulació d'activitats complementàries de les d'allotjament turístic i relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment (46e/2019).

La transcripció d'aquest acord es fa a reserva d'allò establert a l'article 18 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Contra l'esmentat acord, que exhaureix 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, comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest acord al BOIB. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si és el cas, qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Seguidament, a l'annex adjunt, es reproduïxen les normes urbanístiques de la present Modificació puntual.

Eivissa, 21 d'abril de 2021

**La cap de servei de Territori**

Maite Torres Torres

**ANNEX:**

**Normes urbanístiques**

Tot seguit es publica la nova redacció dels articles 5.2.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01 a 6.3.03 y 6.3.05 a 6.3.08 de las Normes urbanistiques.

**ARTICLE 5.2.01**

**OBJECTE, APLICACIÓ I ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS**

1.- Objecte

Els preceptes reguladors d'aquest capítol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl urbà i de les edificacions, fixant els usos que poden desenvolupar-s'hi, segons les diferents categories de sòl que es defineixen a les presents NS. A l'objecte de determinar el règim d'usos aplicable a les diferents zones, es defineixen l'estructura general, classificació i definicions, compatibilitat i determinacions específiques dels diferents usos.

2.- Aplicació

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de la zona que corresponguin, d'acord amb la localització del sòl, edifici o instal·lació.

En usos diferents 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 s'assenyala en aquestes determinacions.

3.- Estructura general dels usos

a) Segons l'assignació urbanística

a.1) Ús global: és l'establert per les NS per definir la destinació genèrica de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ser:

- Usos globals lucratius, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.



- Usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

a.2) Ús detallat: és el previst de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

b) Segons la utilització

b.1) Públic: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei. En sòl urbà seran d'ús públic els següents: equipaments, comunicacions i infraestructures i espais lliures (espais lliures públics). També, si escau, ho podran ser els següents usos: residencial i industrial.

b.2) Col·lectiu: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga. En sòl urbà podran, si escau, ser d'ús col·lectiu els següents: residencial (residencial comunitari), equipaments (sociocultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastament i recreatiu) i comunicacions i infraestructures (transports i aparcaments de vehicles).

b.3) Privat: és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu. En sòl urbà seran d'ús privat els següents: residencial, industrial, serveis i espais lliures (espais lliures privats). També, si escau, ho podran ser els següents usos: equipaments (sociocultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastament i recreatiu) i comunicacions i infraestructures (instal·lacions i serveis, transports, comunicacions i telecomunicacions i aparcaments de vehicles).

c) Segons la titularitat

c.1) Ús de domini públic: és el que les NS determinen de titularitat pública assignat als usos públics o col·lectius previstos, l'existència dels quals es considera d'interès públic i social.

Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl es destinaran:

- En el sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Així mateix, podrà destinar-se:
- A actuacions públiques.
- A facilitar l'execució dels instruments de planejament.
- A protegir, conservar, mantenir o millorar el patrimoni cultural de les Illes Balears.
- A la resta de sòl:
- A la implantació de dotacions.
- A les millores d'espais naturals i el paisatge.
- Als béns immobles del patrimoni cultural.

També es consideren usos d'interès social els que cobreixen necessitats col·lectives de tipus sanitari, educatiu, assistencial, i els usos lucratiu d'important incidència social (foment agrícola, reconversió turística, enriquiment i conservació del patrimoni històric cultural-artístic o descongestió urbanística).

c.2) Ús de domini privat: és el que les NS determinen de titularitat privada o patrimonial, respecte de la resta dels usos assignats no inclosos a l'apartat anterior.

d) Segons la compatibilitat.

d.1) Ús característic:

Ús global definit per a cada zona, en la modalitat detallada que, si escau, es determini.

d.2) Ús compatible:

Ús detallat que, en determinades condicions, s'autoritza de forma alternativa al característic a cada zona.

d.3) Ús prohibit:

És aquell la implantació del qual no es permet pel planejament. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuals per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com permesos en cada règim d'usos es consideraran prohibits.



d.4) Ús provisional:

Correspon als que de forma excepcional s'autoritzen amb un caràcter no permanent en el sòl, sempre que no siguin residencials o fabrils, estiguin prohibits expressament per les NS i no dificultin l'execució de planejament, en els termes que estableixi la LUIB i els reglaments que la desenvolupin.

e) Segons la situació:

- Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
- Situació 2: a la planta baixa amb accés directe des de la via pública o associada a la planta semisoterrani, soterrani o planta primera sempre que la superfície útil que es situï a la planta baixa sigui almenys el 50% de la superfície útil total del local.
- Situació 3: edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús igual o de diferent ús.
- Situació 4: edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'un altre d'ús igual o altres usos.
- Situació 5: en espai lliure de parcel·la.

f) Segons la incidència en la mobilitat:

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

S'estableixen els següents tipus de generadors singulars de mobilitat, independentment del que pugui establir la regulació sectorial:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Establiments públics i equipaments amb una cabuda superior a 200 persones.
- c) Activitats complementàries d'un establiment d'allotjament turístic amb una cabuda superior al nombre de places de l'establiment. En el cas que la cabuda resultant sigui inferior a 200 persones, és aplicable el límit de 200.
- d) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 1.000.

## **ARTICLE 5.2.02**

### **CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS**

Per a la fixació dels usos dels sòls i per a l'adequada regulació es defineixen els usos segons les característiques funcionals:

1.- Ús residencial (R)

Ús que es desenvolupa per persones en edificacions destinades a l'estada permanent de persones. L'esmentat ús podrà desenvolupar-se en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els següents usos detallats:

a) Ús residencial en habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres:

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. 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 la via pública.

b) Ús residencial en habitatges unifamiliars adossats:

Es tracta de dos habitatges unifamiliars adossats o d'un conjunt de més habitatges unifamiliars adossats en una mateixa parcel·la, que formen un únic cos d'edificació i amb accessos independents.

c) Ús residencial en edifici plurifamiliar:

És el format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d) Ús residencial comunitari:

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com col·legis majors, residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.



e) Ús residencial turístic: Ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en les modalitats de les lletres a, b i c anteriors i destinat a allotjar població no permanent, d'acord amb els requisits establerts per la normativa turística per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Serà admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i amb les condicions que s'hi estableixin.

f) Ús residencial d'habitatge de protecció pública: constituït per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableixi la normativa sectorial.

## 2.- Ús industrial o secundari (ID)

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

### a) Ús productiu o d'indústria:

És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i a l'elaboració de productes. Pot ser, segons les condicions establides a l'article 5.2.03, desenvolupat:

a.1) A zona no industrial urbana: a plantes inferiors d'edifici no industrial.

a.2) A zona industrial urbana.

### b) Ús de magatzem:

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic, però sí a venedors minoristes.

### c) Ús de taller:

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, ferramentes i eines, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

## 3.- Ús de serveis o terciari (S)

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Es subdivideix en quatre usos detallats:

### a) Ús comercial:

Conformat per aquell que, d'acord amb la normativa sectorial, es refereix a 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 a la menuda, o de prestació dels serveis al públic que se'n derivin, destinats a l'exercici regular d'activitats comercials, així com altres recintes delimitats qualssevol, que rebin aquesta qualificació en virtut d'una disposició legal o reglamentària.

Els establiments comercials podran tenir caràcter individual o col·lectiu. 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'exerceixen les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'elements i serveis comuns.

També es consideraran activitats comercials les que prestin directament al públic determinats serveis no necessàriament relacionats amb la venda de productes, però les característiques constructives i funcionals dels quals, les del risc derivat de l'activitat i les dels ocupants es puguin assimilar més a les pròpies d'aquest ús que a les de qualsevol altre, com, per exemple, petites bugaderies, salons de perruqueria, etc.

No s'inclouen en aquest ús les activitats de venda de productes a cuines sobre rodes, instal·lacions de naturalesa mòbil o similar, les quals estan prohibides a tot el terme municipal llevat d'autorització municipal expressa per a ocasions puntuals, com ara festes populars o esdeveniments de caràcter no permanent.

També queda prohibit a tot el terme municipal la instal·lació de clubs de fumadors.

### b) Ús administratiu privat:

Són les activitats destinades a la realització de feines administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques



d'empreses, estudis, despatxos, etc.

També s'hi inclouen els establiments destinats a altres activitats quan les característiques constructives i funcionals, les del risc derivat de l'activitat i les dels ocupants es puguin assimilar més a les pròpies d'aquest ús que a les de qualsevol altre, com, per exemple, despatxos mèdics, consultes, àrees destinades a la diagnòsi i tractament, etc.

c) Ús turístic:

Ús integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de manera professional i habitual, ja sigui de manera permanent o temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense.

d) Establiments públics:

Són les activitats integrades en el sector de la restauració o destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població, sempre que no estiguin considerades generadors singulars de mobilitat d'acord amb l'article 5.2.01, apartat 3, lletra f.

Es divideixen en:

d.1) Activitats de restauració previstes a la normativa turística: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings.

d.2) Activitats d'entreteniment previstes a la normativa turística: sales de festes, sales de ball, discoteques, càfès concert i clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini per reglament.

d.3) Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per normativa de regulació del joc i les apostes: casinos de joc, sales de bingo, màquines recreatives i d'atzar, salons recreatius, etc.

4.- Equipaments (EQ):

És l'ús de dotació relacionat amb usos que conformen diferents activitats com les de formació, l'assistencial o administrativa, així com infraestructures i serveis necessaris per a assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu:

a) Sociocultural:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i de la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'hi 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 diferents nivells. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyament infantil, primària i secundària, 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 la informació, orientació i prestació de servei o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o discapacitats, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc.

d) Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de les administracions públiques. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, el Govern balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, etc.

e) 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, com ara universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts a l'article 61 de la Llei



8/2012 i els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

f) 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'hi inclouen també parcs de bombers i similars.

g) Sanitari:

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de servei mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'hi 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'hi 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.

h) Religiós:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'hi inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

i) 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 11/2018, de 27 d'abril, pel qual es regula l'exercici de la sanitat mortuòria de les Illes Balears. Aquest ús s'haurà de trobar expressament senyalat en els plànols d'ordenació.

j) Abastament:

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 s'hauran de trobar expressament senyalats en els plànols d'ordenació.

k) Recreatiu:

Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, i les similars no incloses en altres usos.

S'hi inclouen els usos relacionats a l'apartat 1 del grup I i als apartats 4, 5 i 6 del grup III de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Comprèn els següents tipus:

k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales d'exhibició pública de material audiovisual, de concerts, cires, espectacles de varietats i folklore, etc.

k.2) Que es realitzin a parcs i jardins o grans instal·lacions, com ara parcs d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com bars, oficines d'informació ciutadana, etc.

k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

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:



L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos serà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres a les Illes Balears, i els desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres d'Eivissa (BOIB núm. 69, de 02-06-2016), per les disposicions del Consell Insular d'Eivissa a les vies de la seua competència i per les mateixes NS, així com totes les ordenances municipals, disposicions i reglaments que siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b) Instal·lacions i serveis:

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, com ara grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigües pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge de productes petrolífers i oleoductes, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús s'haurà de trobar expressament senyalat en els plànols d'ordenació.

Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis dels quals, per les característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable l'allunyament de nuclis urbans. Amb tot i això, 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 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 línies elèctriques es regularan per la Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric, el Pla director sectorial energètic de les Illes Balears i la resta de normativa aplicable. Les instal·lacions de recollida selectiva de residus sòlids urbans s'ajustaran a les prescripcions de la Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats, la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears i resta de normativa que es dicti al respecte, i el Pla director sectorial de residus sòlids urbans d'Eivissa.

c) Transports:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic com privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament senyalat en els plànols d'ordenació.

d) 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 establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears, i constituïran activitats permanents menors subjectes al procediment d'autorització de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.

e) Aparcament de vehicles:

Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles de 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. En aquest cas es permeten només a les zones industrials i de serveis.

f) Estació de servei:

Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de servei (gasolinera), encara que com a ús annex i vinculat pot permetre el comerç a la menuda, amb una superfície útil màxima per a l'exposició i venda de 100 m<sup>2</sup>. Aquest ús haurà de trobar-se expressament senyalat en els plànols d'ordenació. S'inclouen també en aquest ús les instal·lacions destinades a la rentada i neteja de vehicles, tant en activitat complementària de l'estació de servei com en activitat independent. S'han d'adaptar a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de remor adequades.

g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics:

És l'ús corresponent a les estacions de punts de recàrrega únicament per a vehicles elèctrics, i pot disposar d'activitat complementària de comerç a la menuda, limitada a una superfície útil màxima de 100 m<sup>2</sup>. Queden exclosos d'aquest ús els punts de recàrrega vinculats a habitatges per a l'ús domèstic, que seran permesos a tot el terme municipal.



#### 6.- Espais lliures (EL)

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

##### 6.a) Espais lliures d'ús i domini públic:

Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos que estableix l'apartat 1 de l'article 6.3.08.

##### 6.b) Espais lliures privats:

Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NS o resultants de compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl a cada ordenança d'edificació.

#### **ARTICLE 5.2.03**

#### **RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES EN SÒL URBÀ**

1.- Les NS concreten, per a cada zona d'ordenança, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, i el nivell de permissivitat de cada un d'ells. Les classes o subclasses d'usos característics i permesos, així com les situacions respecte a altres usos i edificis en què es permeten, es recullen a les ordenances particulars de cada zona. Els usos així específicament definits, així com els que es plantegen en situació diferent de les admeses, es consideraran usos prohibits.

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, pel que fa a l'àmbit de localització, les categories permeses i la distribució a l'interior de les edificacions. Els plans especials de reforma interior podran admetre usos no previstos per les NS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

3.- Els plans especials de reforma interior, els plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en sòl urbà, pel que fa a l'àmbit de localització, les categories permeses i la distribució a l'interior de les edificacions.

4.- 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 que estableix 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.

#### 5.- Ús residencial (R):

##### 5.a) Situacions permeses a zona residencial urbana:

- Ús d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars: situacions 1, 3 i 4.
- Ús residencial comunitari: situacions 3 i 4.
- Ús residencial turístic: únicament en edificacions assignades a l'ús, a les situacions 1, 3 i 4. És admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i les condicions que s'estableixin.
- Ús d'habitatge de protecció pública: situacions 1, 3 i 4.

##### 5.b) Situacions permeses a zona no residencial urbana:

- Ús unifamiliar: situacions 1 i 4.

##### 5.c) Determinacions específiques

- Es prohibeix l'ús residencial a planta soterrani o semisoterrani.
- Els edificis d'ús residencial hauran de complir amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- En el sòl residencial el patrimoni públic de sòl es destinarà preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Així mateix, en casos justificats, per a la millora, la conservació, el manteniment i la rehabilitació de la ciutat existent i els béns immobles del patrimoni cultural.



6.- Ús industrial o secundari (ID):

6.a) Situacions permeses a zona no industrial urbana:

Indústries, magatzems i tallers: situació 2, amb les següents determinacions específiques:

a.1) A plantes inferiors d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 al nucli antic i 10 a la resta.
- Superfície màxima: 300 m<sup>2</sup>.
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

a.2) A plantes de pis d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 1 al nucli antic i 5 a la resta.
- Superfície màxima: 150 m<sup>2</sup>.
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

6.b) Situacions permeses a zona industrial urbana:

Indústries, magatzems i tallers: situacions 2, 3 i 4, amb les següents determinacions específiques:

b.1) Distància mínima entre edificis

- 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.2) La distància mínima entre aquest tipus d'edificis i els d'habitatges serà:

- 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

6.c) Determinacions específiques:

c.1) S'haurà de tenir en compte el que estableix el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, així com el que estableix el Reial decret 2267/2004, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.

c.2) S'haurà de complir en tots els casos amb el que estableix la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, així com amb el que s'estableix respecte a la taula de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, de la remor, les determinacions que es desenvolupin contingudes en aquesta Llei.

c.3) Per raons de seguretat, mediambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lacions d'activitats insalubres, nocives o perilloses l'index i el grau d'intensitat de les quals sigui 5 d'acord amb l'annex II del Decret 19/1996, de 8 de febrer, per qual s'aprova el nomenclator de les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació, o l'equivalent en la normativa autonòmica que el substitueixi.

c.4) Les activitats subjectes a règim d'autorització ambiental integrada hauran d'obtenir-la de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, a través de la conselleria competent en matèria de medi ambient.

7.- Ús serveis o terciari (S):

a) Situacions permeses a zona residencial urbana:



- Comercial: situacions 2, 3 i 4
- Administratiu privat: situacions 1, 2, 3 i 4
- Turístic: situacions 3 i 4
- Establiments públics: situacions 2 i 3

b) Situacions permeses a zona de qualificació específica:

- Comercial: situacions 2, 3 i 4
- Administratiu privat: situacions 1, 2, 3 i 4
- Turístic: situacions 3 i 4
- Establiments públics: situacions 2, 3 i 4

c) Determinacions específiques:

c.1) Comercial:

A més del que determina l'article 5.2.02, es consideren grans establiments comercials, d'acord amb el que estableix la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, els comerços a l'engròs o a la menuda que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m<sup>2</sup>.

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, maquinària, equip industrial, embarcacions, aeronaus, mobles de tot tipus, material de construcció o elements propis de cuina i bany, tendran la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o a la menuda que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 1.500 m<sup>2</sup>.

La sol·licitud de llicència de gran establiment comercial serà d'acord amb el que assenyalen els articles 13 i 14 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

c.2) Turístic:

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.

La superfície de terreny que figuri a l'escriptura del solar i en el projecte, d'acord amb la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre la 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 aquest 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.

Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic a 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.

No són admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes generadors singulars de mobilitat.

c.3) Establiments públics:

No són admeses, amb caràcter ordinari, les activitats com a ús global serveis, detallat establiment públic, que constitueixin per si mateixes generadors singulars de mobilitat.

Aquestes determinacions són igualment aplicables a l'ús global equipament, detallat equipament recreatiu.

c.3.1) Les activitats previstes a l'apartat 3.d.1 de l'article 5.2.02 no podran disposar d'una superfície per a utilització del públic superior a 400 m<sup>2</sup> i únicament podran autoritzar-se en situació 2 quan la planta immediatament superior no es destini a ús residencial.

No obstant l'anterior, resultarà admesa l'activitat complementària de música en directe, en què es permetran únicament intervencions musicals mitjançant participació humana, sense que hi hagi participació de públic ni cap tipus de ball ni espectacle, per a l'animació de la clientela mateix:

- a) Quan comportin activitat musical s'ha d'efectuar sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades.
- b) Quan es subjectin a la normativa vigent sobre remor.
- c) Quan s'efectuïn en els trams horaris que fixi la corresponent ordenança municipal.



c.3.2) Les activitats classificades a l'apartat 3.d.2 de l'article 5.2.02, així com qualsevol altra categoria d'establiment d'entreteniment que es determini per la normativa sectorial, queden prohibides a la totalitat del terme municipal.

c.3.3) Els establiments públics que comprenguin activitats regulades per la Llei 13/2011, de 27 de maig, de regulació del joc, no podran implantar-se a la franja de 500 m al voltant dels límits d'una parcel·la en què s'ubiqui un equipament docent.

8.- Ús equipaments (EQ):

a) Situacions permeses a zona residencial urbana i a zona de qualificació específica:

- Sociocultural, docent, assistencial, administratiu institucional i religió: situacions 1, 2, 3 i 4
- Esportiu: situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- Seguretat, sanitari, abastiment i recreatiu: situacions 2, 3 i 4
- Cementeri: situacions 4

b) Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu:

Quan algun dels usos definits a la norma 5.2.02 comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes, d'acord amb la norma 6.3.03, estiguin annexes a un establiment d'allotjament turístic, ha de complir amb el que estableix l'article 11 del Decret 77/2012, de 21 de setembre, de simplificació administrativa i de modificació de diverses disposicions reglamentàries per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre de 2006, de serveis en el mercat interior, relatiu a les condicions higienicosanitàries, així com el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular amb el document bàsic relatiu a seguretat davant el cas d'ofegament.

9.- Ús comunicacions i infraestructures (CI):

a) Situacions permeses a zona residencial urbana i a zona de qualificació específica:

- a) xarxa viària
- b) instal·lacions i serveis: situacions 2, 3 i 4
- c) transport: situacions 3 i 4
- d) comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4
- e) aparcament de vehicles 1, 2, 3 i 4
- f) estació de servei: situació 4
- g) estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5

b) Determinacions específiques:

b.1) Quan comprengui dotacions o serveis per al quals, per les característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable l'allunyament de nuclis urbans, hauran complir la normativa específica en la matèria.

b.2) L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús 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.

b.3) Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i la resta de normativa aplicable. Serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica prèvia a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dos línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 30 m d'aquest.

b.4) Les instal·lacions destinades a la rentada i neteja de vehicles s'han d'adaptar a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de remor adequades.

#### ARTICLE 6.3.01

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE NUCLI ANTIC (CA)

1.- Definició

Correspon a les àrees de sòl urbà definides en els nuclis de població tradicionals de Sant Joan i Sant Miquel i en els quals es pretén la conservació de la tipologia edificatòria i l'estructura interna existent. S'hi articulen mesures encaminades a mantenir una continuïtat de les condicions d'ambient i estètica.

## 2.- Tipus d'edificació

Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre parets mitgeres.

## 3.- Condicions d'edificació

a) Sent les característiques fonamentals de l'esmentada zona les de conservació i manteniment de l'estructura urbana i la tipologia arquitectònica, les construccions existents que superin les condicions d'edificació establides per a l'esmentada zona podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, per millorar les condicions higienicosanitàries, o ser consolidades. És obligatòria la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i elements constructius fonamentals.

b) En el cas que les edificacions limitrofes al solar que es pretén construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin parets mitgeres cegues a la nova edificació. Es podran separar, tant de les parets mitgeres com del vial, sempre que es presenti un estudi de detall de volums i façanes, amb els edificis limitrofs.

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

d) En cap cas no s'admetran edificacions amb plantes de pis sobre plantes baixes porticades obertes i s'hauran de respectar les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.

e) Es permet la volada de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.09. Els cossos sortints sobre la via pública no superaran una volada màxima de seixanta (60) centímetres. Es prohibeixen els cossos tancats en volada.

f) En la tipologia d'alineació a vial i corresponent al tipus d'edificació entre parets mitgeres, el paviment de la planta baixa en cap cas no superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de la rasant de la vorera o, si no n'hi ha, de la rasant del carrer.

g) La zona del nucli antic de Sant Joan i del puig de Missa de Sant Miquel en l'àmbit de protecció del conjunt històric es regirà pel que estableix l'article 7.2.02.

## 4.- Zones

Es distingeixen dues subzones: nucli antic 1 (CA-1) i nucli antic 2 (CA-2).

## 5.- Règim d'usos permesos, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 5.2.02 i 5.2.03.

### 5.1.- Ús característic:

#### 1.- Ús residencial (R):

- a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres: situacions 1, 2, 3 i 4
- b) Habitatges unifamiliars adossats: situacions 1, 2, 3 i 4
- c) Edifici plurifamiliar: situacions 1, 3 i 4
- d) Residencial comunitari: situacions 3 i 4
- e) Ús residencial turístic: situacions 1, 3 i 4. És admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i les condicions que s'estableixin.
- f) Ús d'habitatge de protecció pública: situacions 1, 3 i 4

#### 5.2.- Usos permesos:

##### 2.- Industrial o secundari (ID):

- c) Tallers: situació 2. Es permetrà, amb les limitacions establides a l'article 5.2.03, l'ús de tallers o indústries de manufactures artesanals sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per a impedir molèsties als usos predominants.

##### 3.- Ús de serveis o terciari (S):

- a) Ús comercial: situació 2. La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament al comerç a la menuda i concretament als establits a la secció G de la CNAE-93, classificació aprovada mitjançant el Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre, pel qual s'aprova la Classificació nacional d'activitats econòmiques. L'ús comercial només es permetrà a la planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també a la planta soterrani i al primer pis.





- b) Ús administratiu privat: situacions 1, 2, 3 i 4
- c) Ús turístic: situacions 3 i 4. S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i allotjaments de turisme d'interior. Sens perjudici de la preceptiva inscripció en el Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics, l'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineix les característiques tipològiques, estètiques o històriques.
- d) Establiments públics: activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings: situació 2. L'ús d'establiment públic només es permetrà a la planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també a la planta soterrani i al primer pis.

#### 4.- 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) Administratiu-institucional: situacions 1, 2, 3 i 4
- e) Esportiu: situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- f) Seguretat: situacions 2, 3 i 4
- g) Sanitari: situacions 2, 3 i 4
- k) Recreatiu: únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD.
- k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.: situacions 2, 3 i 4.
- l) Municipal divers: situacions 1, 2, 3 i 4

#### 5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4. Les xarxes d'instal·lacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.
- e) 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 de tipus turisme.
- g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

#### 6.- Espais lliures (EL):

- a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5
- b) Espais lliures privats: situació 5

#### 5.3.- Usos prohibits:

#### 2.- Ús industrial o secundari (ID):

- a) Indústries
- b) Magatzems

#### 3.- Ús de serveis o terciari (S):

- d) Establiments públics:
  - d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festes, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini per reglament, etc.
  - d.3) 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.- Equipaments (EQ):

- h) Religios:
- i) Cementeri: excepte els existents
- j) Abastament: excepte els existents
- k) Recreatiu

k.2) Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.

k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a) Xarxa viària.
- b) Instal·lacions i serveis
- c) Transports
- f) Estació de servei

**ARTICLE 6.3.02**

**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (I)**

1.- Definició

Són àrees residencials de temporada, situades en els nuclis urbans de caràcter turístic o a les àrees d'extensió urbana dels nuclis de població permanent, amb tipologia d'edificació variable (habitatge unifamiliar, dos habitatges per parcel·la o edificis plurifamiliars).

2.- Tipus d'edificació

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les alineacions a vials, EL-P i als límits.

3.- Condicions d'edificació

- a) S'hi podran realitzar accessos a garatge, tant a la planta baixa com al soterrani, a raó d'un accés per amplada mínima de parcel·la o solar.
- b) A la planta, situada sobre la rasant, dels edificis aïllats situats a zona turística haurà poder-s'hi inscriure un cercle de quaranta (40) metres de diàmetre.
- c) En els casos en què l'edificació es permeti agrupar mitjançant un estudi de detall, l'edifici resultant, a més del que s'ha assenyalat a l'apartat anterior, no podrà superar el doble del volum màxim permès per a la zona.
- d) La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones

S'estableixen dos tipus de zones: extensiva plurifamiliar E-P (subzones E-P1 i E-P2) i extensiva unifamiliar E-U (subzones E-U1y E-U2).

5.- Règim d'usos permesos, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P)

5.1.1.- Ús característic:

1- Ús residencial (R):

- a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres: situacions 1, 3 i 4
- b) Habitatges unifamiliars adossats: situacions 1, 3 i 4
- c) Edifici plurifamiliar: situacions 1, 3 i 4
- d) Residencial comunitari: situacions 3 i 4
- e) Ús residencial turístic: situacions 1, 3 i 4. És admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i les condicions que s'estableixin.
- f) Ús residencial d'habitatge de protecció pública: situacions 1, 3 i 4

5.1.2.- Usos permesos:

2.- Industrial o secundari (ID):



- a) Indústries: situació 2
- b) Magatzems: situació 2
- c) Tallers: situació 2. Es permetrà, amb les limitacions establides a l'article 5.2.03, l'ús de tallers o indústries de manufactures artesanals sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per a impedir molèsties als usos predominants.

3.- Serveis o terciari (S)

- a) Comercial: situacions 2, 3 i 4
- b) Administratiu privat: situacions 1, 2, 3 i 4
- d) Establiments públics
- d.1) Activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings: situacions 2, 3 i 4

4.- 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) Administratiu-institucional: situacions 1, 2, 3 i 4
- e) Esportiu: situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- f) Seguretat: situacions 2, 3 i 4
- g) Sanitari: situacions 2, 3 i 4
- h) Religios: situacions 2, 3 i 4
- k) Recreatiu: únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD.
  - k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.: situacions 2, 3 i 4
  - l) Municipal divers: situacions 1, 2, 3 i 4

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4
- e) Aparcament de vehicles: situacions 1, 2, 3 i 4. S'hi podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils de tipus turisme.
- g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

6.- Espais lliures (EL)

- a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5
- b) Espais lliures privats: situació 5

5.1.3.- Usos prohibits:

3.- Serveis o terciari (S):

- c) Turístic
- d) Establiments públics
  - d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festes, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini per reglament.
  - d.3) 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.- Equipaments (EQ):

- i) Cementeri: excepte els existents
- j) Abastament: excepte els existents
- k) Recreatiu:
  - k.2) Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà

o turístiques, etc.

k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

#### 5.- Comunicacions i infraestructures (CI).

a) Xarxa viària

b) Instal·lacions i serveis: situacions 2, 3 i 4. Les xarxes d'instal·lacions hauran complir amb la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

c) Transports

f) Estació de servei

#### 5.2.- Zona extensiva unifamiliar (EU)

##### 5.2.1.- Ús característic:

##### 1- Ús residencial (R):

Mitjançant un estudi de detall de volums a la zona turística de Portinatx i amb la finalitat de preservar les masses arbòries existents, s'admetran els habitatges adossats sempre que es compleixi amb el nombre enter per defecte obtingut del següent índex d'ús residencial: 1/1000.

a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres: situacions 1, 3 i 4

b) Habitatges unifamiliars adossades: situacions 1,3 i 4

e) Ús residencial turístic: situacions 1, 3 i 4. És admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i les condicions que s'estableixin.

f) Ús residencial d'habitatge de protecció pública: situacions 1, 3 i 4

##### 5.2.2.- Usos permesos:

#### 4.- 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) Administratiu-institucional: situacions 1, 2, 3 i 4

e) Esportiu: situacions 1, 2, 3, 4 i 5

f) Seguretat: situacions 2, 3 i 4

g) Sanitari: situacions 2, 3 i 4

k) Recreatiu: únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD

k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.: situacions 2, 3 i 4

l) Municipal divers: situacions 1, 2, 3 i 4

#### 5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4

g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

#### 6.- Espais lliures (EL):

a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5

b) Espais lliures privats: situació 5

##### 5.2.3.- Usos prohibits:

##### 1- Ús residencial (R):



- c) Edifici plurifamiliar
- d) Residencial comunitari

2.- Industrial o secundari (ID):

- a) Indústries
- b) Magatzems
- c) Tallers

3.- Serveis o terciari (S):

- a) Comercial
- b) Administratiu privat
- c) Turístic
- d) Establiments públics

d.1) Activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings

d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festes, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini per reglament, etc.

d.3) 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.- Equipaments (EQ):

- h) Religiós.
- i) Cementeri: excepte els existents
- j) Abastament: excepte els existents
- k) Recreatiu:

k.2) Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.

k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a) Xarxa viària
- b) Instal·lacions i serveis
- c) Transports
- e) Aparcament de vehicles
- f) Estació de servei

**ARTICLE 6.3.03**

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

1.- Definició

La zona extensiva turística correspon a les àrees situades en els nuclis urbans de caràcter turístic i es caracteritza preferentment per l'existència d'edificis d'ús hoteler o apartaments turístics, encara que també poden trobar-s'hi edificis d'equipaments propis del sector.

2.- Tipus d'edificació

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

3.- Condicions d'edificació

- a) Les condicions específiques per als nous edificis destinats a allotjament turístic s'estableixen a l'article 6.3.04.
- b) La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones



S'estableix una única zona: extensiva turística E-T (subzones E-T1, E-T2 i E-T3).

5.- Règim d'usos permesos, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03.

5.1.- Ús característic:

1- Ús serveis (S):

c) Turístic: situacions 1, 3 i 4

5.2.- Usos permesos:

1.- Residencial (R):

Exclusivament per a personal empleat o de direcció, així com 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 estableix la normativa de desenvolupament. Serà admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i les condicions que s'estableixin.

2.- Industrial o secundari (ID):

b) Magatzems

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

3.- Serveis o terciari (S):

Únicament els vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que s'estableixin per reglament. Fins que no entri en vigor aquesta 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

d.1) Activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings

4.- Equipaments (EQ):

Únicament els vinculats i al servei de l'explotació turística, en les condicions que s'estableixin per reglament. Fins que no entri en vigor aquesta disposició reglamentària i excepte autorització prèvia per l'administració turística competent:

a) Sociocultural: situacions 1, 2, 3 i 4

e) Esportiu: situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g) Sanitari: situacions 2, 3 i 4

k) Recreatiu: únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD

k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.: situacions 2, 3 i 4

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4

e) Aparcament de vehicles: situacions 1, 2, 3 i 4. S'hi podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils de tipus turisme.

g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

6.- Espais lliures (EL):

a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5

b) Espais lliures privats: situació 5



5.3.- Usos prohibits:

1.- Residencial (R):

- a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres
- b) Habitatges unifamiliars adossats
- c) Edifici plurifamiliar
- d) Residencial comunitari
- f) Ús residencial habitatge de protecció pública

2.- Industrial o secundari (ID):

- a) Indústries
- c) Tallers

3.- Serveis o terciari (S):

- b) Administratiu privat
- d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, únicament l'activitat de cafès concert, segons el que estableix l'art. 5.2.03, apartat 7.c.3: situacions 2, 3 i 4, quan la planta immediatament superior no es destini a ús residencial.
- d.3) 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.- Equipaments (EQ):

- b) Docent (EQ-D)
- c) Assistencial (EQ-A)
- d) Administratiu-institucional (EQ-AI)
- f) Seguretat (EQ-SG)
- h) Religiós (EQ-RL)
- i) Cementeri (EQ-C): excepte els existents
- j) Abastament (EQ-AB): excepte els existents
- k) Recreatiu: (EQ-R)
- k.2) Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.
- k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.
- l) Municipal divers (EQ-MD)

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a) Xarxa viària
- b) Instal·lacions i serveis
- c) Transports
- f) Estació de servei

**ARTICLE 6.3.04**

**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA COMERCIAL (C)**

1.- Definició

Correspon a les àrees situades en els nuclis urbans de caràcter residencial i turísticoreidencial susceptibles de concentrar l'equipament terciari.

2.- Tipus d'edificació

La tipologia d'edificació és aïllada i regulada per recondicions de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la.

3.- Condicions d'edificació



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

- 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 la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, en els contractes d'arrendaments i en el Registre de la Propietat.
- S'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat resultant de l'aplicació de la legislació urbanística vigent per l'edificabilitat materialitzada i usos vinculats.

b) Els solars situats en terrenys inclinats que compleixin les condicions de l'apartat 4.d de l'article 5.1.03 podran reomplir-se en la franja dels vint (20) primers metres des de l'alineació de vial a l'efecte de situar la planta baixa a nivell del rasant. L'altura s'amidarà segons s'assenyala en aquest apartat i el terreny circumdant s'haurà abancalar a l'efecte de complir amb la cota de nivell assenyalada a l'article 6.2.03. En aquest cas, l'edifici es podrà situar alineat a vial sempre que hi hagi un porxo d'ús públic, obert per tres (3) dels costats i amb una profunditat mínima de tres (3) metres respecte de l'alineació.

#### 4.- Zones

S'estableix una única zona comercial C (subzones C-1 i C-2).

5.- Règim d'usos permesos, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 5.2.02 i 5.2.03.

##### 5.1.- Ús característic:

##### 3.- Serveis o terciari

a) Comercial: situacions 2, 3 i 4

##### 5.2.- Usos permesos:

##### 1- Ús residencial (R):

a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres: situacions 1, 3 i 4

b) Habitatges unifamiliars adossat: situacions 1, 3 i 4

e) Ús residencial turístic: situacions 1, 3 i 4. És admissible a partir del moment en què s'hagi efectuat la zonificació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial d'acord amb la legislació turística i en els llocs i les condicions que s'estableixin.

##### 3.- Serveis o terciari (S):

b) Administratiu privat: situacions 1, 2, 3 i 4

d) Establiments públics: situacions 2, 3 i 4

d.1) Activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings

d.3) 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.- 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) Administratiu-institucional: situacions 1, 2, 3 i 4

e) Esportiu: situacions 1, 2, 3, 4 i 5

f) Seguretat: situacions 2, 3 i 4

g) Sanitari: situacions 2, 3 i 4

k) Recreatiu: únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD

k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.: situacions 2, 3 i 4

l) Municipal divers: situacions 1, 2, 3 i 4





5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4
- e) Aparcament de vehicles: situacions 1, 2, 3 i 4. S'hi podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils de tipus turisme.
- g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

6.- Espais lliures (EL):

- a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5
- b) Espais lliures privats: situació 5

5.3.- Usos prohibits:

1.- Residencial (R):

- c) Edifici plurifamiliar
- d) Residencial comunitari
- f) Ús residencial d'habitatge de protecció pública

2.- Industrial o secundari (ID):

- a) Indústries
- b) Magatzems
- c) Tallers

3.- Serveis o terciari. (S):

- c) Turístic
- d) Establiments públics
- d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festes, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini per reglament, etc.

4.- Equipaments (EQ):

- h) Religios (EQ-RL)
- i) Cementeri (EQ-C): excepte els existents
- j) Abastament (EQ-AB): excepte els existents
- k) Recreatiu (EQ-R):
  - k.2) Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.
  - k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a) Xarxa viària
- b) Instal·lacions i serveis
- c) Transports
- f) Estació de servei

**ARTICLE 6.3.05**

**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)**

1.- Definició.

S'entén per zona d'equipaments les zones on es preveuen equipaments de caràcter general, en illa de cases completa o ocupant part de l'illa de cases, compatibles amb altres usos.

## 2.- Tipus d'edificació

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit, segons els casos, per separacions a les partions i a les alineacions o segons alineació de vial en el tipus d'edificació entre parets mitgeres. La tipologia d'edificació serà la de la zona en què s'assentiu, i poden optar per altres tipologies diferents, prèvia formulació d'estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici a l'entorn.

## 3.- Condicions d'edificació

- Les edificacions en tipologia aïllada s'hauran de projectar de manera que no quedin parets mitgeres cegues.
- Les condicions i paràmetres d'edificació d'aquest article es refereixen a aquells equipaments en tipologia aïllada, i són aplicables, per als de tipologia entre parets mitgeres, les normes que li corresponguin d'acord amb l'ordenació de la zona on es trobin situats i amb les particularitats assenyalades per a aquest tipus d'edificis.
- L'ocupació en illes de cases qualificades com a zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes.
- L'Ajuntament, justificadament, podrà exceptuar l'aplicació dels paràmetres previstos per a la zona d'equipaments d'acord amb les característiques i necessitats de l'ús públic a què es destini l'edifici.
- La resta de condicions seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

## 4.- Zones

S'estableixen els següents tipus de zones: sociocultural (EQ-SC), docent (EQ-D), assistencial (EQ-A), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), sanitari (EQ-S), religiós (EQ-RL), cementeri (EQ-C), proveïment (EQ-AB), recreatiu (EQ-R) i municipal divers (EQ-MD).

## 5.- Règim d'usos permesos, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 5.2.02 i 5.2.03.

- A les edificacions situades a zona d'equipament esportiu s'admetran, a més dels vestidors, dutxes, lavabos, etc. i magatzems, els següents usos complementaris i vinculats a les instal·lacions esportives: administratiu privat, sanitari, club amb bar annex, botiga d'efectes esportius i semblants. La superfície dels usos complementaris no podrà superar el trenta per cent (30%) de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.
- Els usos permesos a cada una de les zones d'equipament seran els especificats en aquest article, excepte a la zona d'equipament municipal divers (EQ-MD), on s'admetrà indistintament qualsevol dels usos d'equipament abans descrits. En qualsevol cas, l'ús d'espai lliure públic sempre serà permès.
- L'ús de cementeri es regirà pel Decret 11/2018, de 27 d'abril, pel qual es regula l'exercici de la sanitat mortuòria de les Illes Balears i per a la implantació s'haurà de trobar expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

### 5.1- Ús característic:

#### 4.- Equipaments (EQ):

- Sociocultural (EQ-SC): situacions 1, 2, 3 i 4
- Docent (EQ-D): situacions 1, 2, 3 i 4
- Assistencial (EQ-A): situacions 1, 2, 3 i 4
- Administratiu-institucional (EQ-AI): situacions 1, 2, 3 i 4
- Esportiu (EQ-E): situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- Seguretat (EQ-SG): situacions 2, 3 i 4
- Sanitari (EQ-S): situacions 2, 3 i 4
- Religiós (EQ-RL): únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD: situacions 2, 3 i 4.
- Cementeri (EQ-C): únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD: situació 4.
- Abastament (EQ-AB): únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD: situacions 2, 3 i 4.
- Recreatiu (EQ-R): situacions 2, 3 i 4. Únicament a subzona existent assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD.
  - Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.
  - Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.
  - Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte



d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

l) Municipal divers (MD): situacions 1, 2, 3 i 4

5.1.2.- Usos permesos:

1.- Ús residencial (R):

a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres: únicament per al guarda i una per parcel·la: situacions 1, 3 i 4

2.- Industrial o secundari (ID):

b) Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic

3.- Serveis o terciari (S):

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

a) Comercial: situacions 2, 3 i 4

b) Administratiu privat: situacions 1, 2, 3 i 4

d) Establiments públics: situacions 2, 3 i 4

d.1) Activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4

e) Aparcament de vehicles: situacions 1, 2, 3 i 4. S'hi podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils de tipus turisme.

g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

6.- Espais lliures (EL):

a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5

b) Espais lliures privats: situació 5

5.1.3.- Usos prohibits:

1.- Residencial (R):

b) Habitatges unifamiliars adossats

c) Edifici plurifamiliar

d) Residencial comunitari

e) Ús residencial turístic

f) Ús residencial d'habitatge de protecció pública

2.- Industrial o secundari (ID):

a) Indústries

c) Tallers

3.- Serveis o terciari (S):

c) Turístic

d) Establiments públics

d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festes, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini per reglament.

d.3) 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.



5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a) Xarxa viària
- b) Instal·lacions i serveis
- c) Transports
- f) Estació de servei

**ARTICLE 6.3.06**

**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)**

1.- Definició

S'entén per zona d'instal·lacions i serveis les zones destinades a l'emplaçament dels serveis complementaris i ubicació de les edificacions pròpies de les infraestructures (aigua potable, depuració, energia elèctrica, etc.).

2.- Tipus d'edificació

La tipologia de l'edificació és aïllada i regulada per reculades respecte dels límits de la parcel·la.

3.- Condicions d'edificació

- a) Segons el tipus d'ordenació dominant a l'illa de cases en la qual s'ubiqui, procurant la major integració a l'entorn i, si escau, s'haurà d'executar un projecte de reducció d'impacte ambiental.
- b) Es podran superar els paràmetres definits en aquest article sempre que es justifiqui per les condicions establides a la legislació sectorial corresponent.
- c) Les estacions transformadores en sòl urbà es podran situar a les zones assenyalades com d'infraestructures (I) sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran per les establides a l'article 7.3.01.

4.- Zones

S'estableix una única zona d'instal·lacions i serveis (IS), així com una zona destinada exclusivament a l'ús d'estació de servei del tipus gasolinera (ES).

5.- Règim d'usos permesos, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 5.2.02 i 5.2.03.

- a) A zones d'instal·lacions i serveis agrupades en complexos i quan l'entitat ho requereixi, es permetrà l'ús residencial en habitatge unifamiliar (un sol habitatge per complex) i només al servei de manteniment i vigilància de les instal·lacions.
- b) L'ús admès a la zona (ES) serà exclusivament el d'estació de servei (gasolinera), i es podrà permetre com a ús annex al principal el comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

5.1 - Ús característic:

5.- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a) Xarxa viària
- b) Instal·lacions i serveis: situacions 2, 3 i 4. Les xarxes d'instal·lacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.
- c) Transports: situacions 3 i 4
- d) Comunicacions i telecomunicacions: situacions 1, 2, 3 i 4
- e) Aparcament de vehicles: situacions 1, 2, 3 i 4. S'hi podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils de tipus turisme.
- f) Estació de servei: situació 4
- g) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 2, 3, 4 i 5. Les estacions hauran de complir la normativa sectorial d'aplicació i el que estableixen els plans especials en relació amb l'adequació a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

5.1.2.- Usos permesos:

1.- Ús residencial (R):





a) Habitatge unifamiliar aïllat o entre parets mitgeres: un únic habitatge per complex i només al servei de manteniment i vigilància de les instal·lacions: situacions 1, 3 i 4

2.- Industrial o secundari (ID):

b) Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic

3.- Serveis o terciari (S):

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

a) Comercial: únicament vinculat a l'ús característic exclusivament a la subzona estació de servei (ES): situacions 2, 3 i 4.

6.- Espais lliures (EL):

a) Espais lliures d'ús i domini públic: situació 5

b) Espais lliures privats: situació 5

5.1.3.- Usos prohibits:

1.- Residencial (R)

b) Habitatges unifamiliars adossats

c) Edifici plurifamiliar

d) Residencial comunitari

e) Ús residencial turístic

f) Ús residencial d'habitatge de protecció pública

2.- Industrial o secundari (ID):

a) Indústries

c) Tallers

3.- Serveis o terciari (S):

b) Administratiu privat

c) Turístic

d) Establiments públics

d.1) Activitats de restauració: restaurants, bars cafeteries, bars de copes i càterings

d.2) Activitats previstes a l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: sales de festes, sales de ball, discoteques, cafès concert, clubs de platja i qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini reglamentàriament, etc.

d.3) 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.- Equipaments (EQ):

a) Sociocultural (EQ-SC)

b) Docent (EQ-D)

c) Assistencial (EQ-A)

d) Administratiu-institucional (EQ-AI)

e) Esportiu (EQ-E)

f) Seguretat (EQ-SG)

g) Sanitari (EQ-S)

h) Religios (EQ-RL)

i) Cementeri (EQ-C): excepte els existents

j) Abastament (EQ-AB): excepte els existents

k) Recreatiu (EQ-R)

k.1) Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tancades com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

k.2) Que es realitzin a grans instal·lacions. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com bars, oficines d'informació al ciutadà



o turístiques, etc.

k.3) Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.

l) Municipal divers (EQ-MD)

#### **ARTICLE 6.3.07**

#### **CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)**

##### 1.- Espais lliures públics (EL-P)

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esplai de la població i a dotar de millors condicions ambientals la ciutat. L'ordenació estarà condicionada als fins per als quals s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i altres elements, i les instal·lacions necessàries per al funcionament correcte. El règim d'usos i d'edificació, a més dels establits a la normativa específica que li sigui d'aplicació, seran els següents:

##### a) Condicions d'edificabilitat

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

- Coeficient d'edificabilitat net (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,033.
- Altura reguladora i total (m): 3 i 4, respectivament.
- Nombre màxim de plantes: B
- Tractament del sòl: serà el disposat a l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació de les vies públiques.
- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m<sup>2</sup> ni per a les places situades a la zona del nucli antic.

##### b) Condicions d'ús

Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes, és a dir:

- Els usos esportius només s'admeten a les zones verdes públiques quan aquestes siguin annexes a l'ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona on es situï la zona verda.
- En el subsòl de les zones verdes públiques s'hi podran construir 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.
- Les edificacions tendran l'ús recreatiu limitat al que s'estableix a l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i a l'apartat 4.k.2 de l'article 5.2.02 referent a ús equipament recreatiu.

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

##### a) Definició

Comprèn els espais lliures d'edificació de domini privat i ús públic o privat, qualificats per les NS o els resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

b) Els espais lliures privats, llevat que no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la, no seran edificables. No obstant això, seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines i, quan aquest ús es trobi expressament senyalat en els plànols d'ordenació, se n'admetrà també l'ús esportiu privat amb les següents condicions:

##### b.1) Superfícies iguals o menors de 1.000 m<sup>2</sup>.

- Ocupació màxima (%): 15
- Coeficient d'edificabilitat neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15
- Altura reguladora màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 50



b.2) Superfícies majors de 1.000 m<sup>2</sup>

- Ocupació màxima (%): 25
- Coeficient d'edificabilitat neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Altura reguladora màxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre l'altura reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 50

b.3) Tractament del sòl

Es conservaran les masses arbòries existents. El projecte d'enjardinament ha de figurar com a annex al projecte d'obres, i les instal·lacions esportives descobertes, i fins i tot, si escau, les piscines, no podran computar com a superfície enjardinada.

b.4) Usos permesos

Instal·lacions esportives descobertes i cobertes, lavabos, vestuaris, sauna, gimnàs, casetes d'instal·lacions i similars. Quan estiguin annexos i vinculats a parcel·les amb ús turístic o d'establiment públic i la superfície sigui superior a 1.000 m<sup>2</sup>, 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.

