



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**6184***Aprovació definitiva de la modificació puntual número 21 de les normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors*

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de maig de 2026, ha aprovat definitivament la Modificació puntual número 21 de les Normes Subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors, sent l'acord adoptat el següent:

**“PRIMER.-** Aprovar definitivament la “Modificació puntual núm. 21 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu. Correcció d'errors”, redactada per l'arquitecte Sr. José Bonilla Villalonga, amb resolució de les al·legacions formulades durant el tràmit d'informació pública estimant-les o desestimant-les, segons el cas, pels motius i fonaments continguts en l'informe emès a aquest efecte en l'apartat Memòria de Participació pública del projecte, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació de la seva resolució:

Al·legació número 01. RGE 202500017668 de data 29.08.25. Pedro G. R. Estimar

Al·legació número 02. RGE 202599900018946 de data 05.09.2025. Joaquín R. C., en representació de l'entitat Eivissa Sea Resort SL. Desestimar

Al·legació número 03. RGE 202599900019560 i RGE 202599900019566 de data 12.09.2025. Eduard C.G., en representació de Joan C.P. i de Francisco i Eva María C. M. Estimar.

Al·legació número 04. RGE 202599900020326 de data 19.09.2025 Anna G. N., en representació de l'entitat BDS Immobilièr Ibèria SL. Desestimar.

Al·legació número 05. RGE 202599900020446 de data 22.09.2025 Pep R. M. en representació de l'entitat Ebusus Trading SL. Estimar.

Al·legació número 06. RGE 202599900020456 de data 22.09.2025 Mykhaylo L. Desestimar.

Al·legació número 07. RGE 202599900021247 de data 30.09.2025 Planells i Molina SL. Desestimar.

Al·legació fora de termini número 01. RGE 202599922543 de 15.10.2025 Juan d.I. R. C. de P. en representació de Ernst M. N. Desestimar.

**SEGON.-** Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial dels Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la Modificació puntual núm. 21 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu, així com en la seu municipal el seu contingut complet.

**TERCER.-** Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb 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 de l'endemà de la publicació del present anunci.

Tot això, sense 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, i a l'efecte de l'establert en l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut normatiu.

El document complet pot consultar-se en la seu municipal en el següent enllaç

<https://santaulariadesriu.sedelectronica.es/doc/7X2CRZGXMJ6L9K7T62Q9SX6MA/.2>

Santa Eulària des Riu, document signat digitalment (11 de juny de 2026)

**La alcaldessa**

Carmen Ferrer Torres



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 21 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA EULÀRIA DES RIU. CORRECCIÓ D'ERRORS.**

### **Introducció**

1 Aquesta Modificació puntual número 21, d'ara endavant la MP 21, de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant les NNSS, té per objecte la correcció d'una sèrie d'errors detectats amb posterioritat a l'elaboració de la documentació per a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NNSS número 16, d'ara endavant la MP 16 de les NNSS, que afecten tant la seva documentació gràfica com a l'escripta.

La relació detallada de tals errors és la que es concreta en apartats posteriors d'aquesta Memòria, de forma diferenciada segons que corresponguin a la documentació gràfica o escrita de les NNSS

[...]

### **Relació de documentació modificada**

13 A conseqüència de les determinacions d'aquesta MP 21 i en la forma que es concreta en els Annexos 2 i 3 d'aquest document:

13.1 En la documentació escrita de les NNSS, s'efectuen les següents alteracions:

- a. Modificació del punt a).- de l'apartat 1 de l'article 5.2.02 de les NNUU.
- b. Modificació de l'apartat 1 de l'article 5.8.05 de les NNUU
- c. Modificació dels articles 5.1.06.c) i 6.2.08.1 de les NNUU
- d. Addició d'un nou apartat 9 a l'article 6.2.06 de les NNUU
- e. Addició d'un tercer paràgraf a l'article 4.1.16 de les NNUU
- f. Modificació de l'apartat 3 de l'article 5.1.05 de les NNUU
- g. Addició a l'apartat b).- del punt 4 de l'article 5.1.03 de les NNUU d'un nou paràgraf
- h. Modificació de l'article 5.3.01 de les NNUU
- i. Modificació del paràgraf tercer de l'apartat 4.2 de l'article 6.3.07 de les NNUU
- j. Modificació de l'article 5.9.04 de les NNUU
- k. Modificació de l'apartat 1 de l'article 5.9.01 de les NNUU i del primer paràgraf de l'article 5.9.06 de les NNUU
- l. Addició al punt 5 de l'article 7.2.01 de les NNUU d'un nou apartat d.-)
- m. Inclusió en l'article 5.1.01 de les NNUU d'un nou apartat 1. d).-
- n. Addició a l'article 5.1.05 de les NNUU d'un nou apartat 7
- nn. Addició al número 1 de l'article 5.2.03 de les NNUU d'un nou apartat
- o. Modificació de l'apartat 5 de l'article 6.3.06 de les NNUU
- p. Modificació de l'apartat 5 de l'article 6.3.07 de les NNUU
- q. Incorporació d'un nou apartat 5 a l'article 5.1.03 de les NNUU
- r. Modificació de l'article 8.2.08 de les NNUU
- s. Addició a l'apartat 1 de l'article 7.2.01 de les NNUU d'un nou paràgraf
- t. Addició a l'apartat 2.a) de l'article 5.1.08 de les NNUU d'un nou paràgraf
- u. Modificació de l'apartat 4.1 de l'article 6.3.07 de les NNUU
- v. Modificació del primer paràgraf de l'article 4.1.05 de les NNUU
- x. Addició al número 4 de l'article 1.2.02 de les NNUU d'un nou paràgraf
- i. Modificació de l'apartat c).- de l'apartat 5.1 de l'article 8.2.02 de les NNUU
- z. Modificació de l'apartat 4 de l'article 6.2.06 de les NNUU
- aa. Modificació de l'apartat 1 de l'article 5.9.01 de les NNUU

13.2 En la documentació gràfica de les NNSS resulten substituïts els següents plans:

- a. Plànols SEU-01, SEU-02, SEU-03 i SEU-04. Classificació i qualificació del sòl, a escala 1/2000.
- b. Plànols PPM-01, PPM-02 i PPM-04. Ca Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- c. Plànols MOV-03 i MOV-04. Siesta-Muntanyes Verdes. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- d. Plànols LVE-01, LVE-02, LVE-03, LVE-04, LVE-05 i LVE-06. Cala Llonga-Valverde-Espàrragos. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- e. Plànols PDV-02 i PDV-03. Puig d'en Valls. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- f. Plànols CNB-01 i CNB-03. Can Negre-Can Bufí. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- g. Plànols RCL-03, RCL-04 i RCL-07. Roca Llisa. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- h. Plànols CPA-02, CPA-03, CPA-04, CPA-05 i CPA-06. És Canar-Punta Arabí. Qualificació del sòl, a escala 1/1000





- i. Plànol EFI-04. Es Figueral. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- j. Plànols CNR-01, CNR-02 i CNR-03. Ca Na Negreta-Can Ramón. Qualificació del sòl, a escala 1/1000
- k. Plànol XIP-01. Ordenació del sòl urbà. Can Xiquet Pou. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- l. Plànol FCP-01. Ordenació del sòl urbà. Ca Pep Poll-Sa Font. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- m. Plànols CPS-02 i CPS-05. Ordenació del sòl urbà. Cala Pada-S'Argamassa. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- n. Plànol CCO. Cas Corb. Qualificació del sòl a escala 1/2000
- nn. Plànol MIB-01. Miramar-Buenavista. Qualificació del sòl a escala 1/1000
- o. Plànol SGE. Santa Gertrudis. Qualificació del sòl a escala 1/2000
- p. Plànol JES-05. Ordenació del sòl urbà. Jesús. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.
- q. Plànol SCA-01. Ordenació del sòl urbà. Sant Carles de Peralta
- r. Plànols 2.8 Classificació del sòl. Ordenació del sòl rústic a escala 1/10000, 3.8 Infraestructures i Equipaments. Patrimoni a escala 1/10000 i 4.8 Àrees de protecció de Riscos. Protecció de pou i Torrents a escala 1/10000

1 A conseqüència de les determinacions de la MP 21 resulten modificades les següents determinacions de les Normes urbanístiques de les NNSS:

1.1 L'article 4.1.05 que actualment resa:

**ARTICLE 4.1.05**  
**LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ**

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les NNSS. La llicència de parcel·lació, agregació o segregació autoritza a partionar i amollonar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, per la qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic, a les presents NNSS, i al Pla territorial d'Eivissa i Formentera. En sòl urbà i urbanitzable els terrenys constituents de cadascuna de les parcel·les resultants no podran estar assignats a més d'una qualificació.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

En cas de divisió o segregació de locals d'ús indeterminat no s'atorgarà llicència si no es mantenen les condicions que estableix l'article 23.2 de la Llei 16/2006 en cadascun dels locals resultants.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 4.1.05**  
**LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ**

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les NNSS. La llicència de parcel·lació, agregació o segregació autoritza a partionar i amollonar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, per la qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic, a les presents NNSS, i al Pla territorial d'Eivissa i Formentera. En sòl urbà i urbanitzable els terrenys constituents de cadascuna de les parcel·les resultants no podran estar assignats a més d'una qualificació, tret que es tracti de la d'espai lliure privat EL-PR.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

En cas de divisió o segregació de locals d'ús indeterminat no s'atorgarà llicència si no es mantenen les condicions que estableix l'article 23.2 de la Llei 16/2006 en cadascun dels locals resultants.

1.2 L'article 4.1.16 que actualment resa:

**ARTICLE 4.1.16**  
**DRET FONAMENTAL AL REPÒS**

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que consideri necessàries per a salvaguardar el dret fonamental al necessari repòs i tranquil·litat dels residents, estiuejants i turistes, incloent ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra



aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament procurarà que, durant els mesos de maig, juny, juliol, agost i setembre, les obres que es comencin o es realitzin en tot el Terme municipal no resultin molestes, per la qual cosa podrà impedir, durant aquest període, que s'executin obres de demolició, moviments de terres o excavacions, pilotatges, fonamentacions, murs, construcció d'estructures i obres exteriors que raonablement puguin causar molèsties per sorolls, vibracions, pols, etc. Durant aquest període de temps i pels mateixos motius, també es podran prohibir o limitar l'ús de grues i maquinària que puguin resultar també molestes. A més, per a evitar o disminuir aquestes molèsties, l'Ajuntament també podrà prescriure en la llicència condicions particulars que suposin mesures especials a adoptar durant l'execució de qualsevol obra que es realitzi durant el període de temps abans indicat.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 4.1.16**

##### **DRET FONAMENTAL AL REPÒS**

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que consideri necessàries per a salvaguardar el dret fonamental al necessari repòs i tranquil·litat dels residents, estiuejants i turistes, incloent ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament procurarà que, durant els mesos de maig, juny, juliol, agost i setembre, les obres que es comencin o es realitzin en tot el Terme municipal no resultin molestes, per la qual cosa podrà impedir, durant aquest període, que s'executin obres de demolició, moviments de terres o excavacions, pilotatges, fonamentacions, murs, construcció d'estructures i obres exteriors que raonablement puguin causar molèsties per sorolls, vibracions, pols, etc. Durant aquest període de temps i pels mateixos motius, també es podran prohibir o limitar l'ús de grues i maquinària que puguin resultar també molestes. A més, per a evitar o disminuir aquestes molèsties, l'Ajuntament també podrà prescriure en la llicència condicions particulars que suposin mesures especials a adoptar durant l'execució de qualsevol obra que es realitzi durant el període de temps abans indicat.

Prèvia notificació de les mateixes a l'Ajuntament, els terminis d'execució fixats en les autoritzacions a l'empara de les quals s'estiguin efectuant les obres afectades per les interrupcions s'entendran automàticament ampliat pel mateix període de temps que les obres hagin estat paralitzades, sense que resulti necessària la tramitació administrativa de tals ampliacions i devent en tot cas la notificació anar acompanyada d'escrit justificatiu que concorren les circumstàncies que en aquest article s'assenyalen.

1.3 L'article 5.1.01 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.1.01**

##### **TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNES**

1.- Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts en l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin, seran les següents:

a) - Segons alineació viària:

Quan l'edificació es disposa adossada a les mitgeres laterals i la seva façana se situa contigua a l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquesta. La superfície edificable en planta vindrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesura perpendicularment a partir de l'alineació de façana, o per un percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la.

b) - Edificació aïllada:

Quan la disposició de l'edificació en la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les fites i es troba definida, a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

c) - Volumetria específica:

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es defineix en les pròpies NNSS o instrument de planejament que les desenvolupi assenyalant-se així mateix la qualificació de referència a l'efecte de la definició de la resta de condicions aplicables que ho seran en tot el que no resulti incompatible amb l'efectiva concreció de l'aprofitament fixat.

2.- Normes comunes a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en totes les classes de sòl. Seran d'aplicació directa en tot el sòl classificat com a urbà, incloent-hi el sòl urbà amb Pla parcial incorporat, i d'aplicació supletòria en sòl rústic quant a la definició dels paràmetres edificatoris i els mesuraments de terrenys i edificabilitats.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 5.1.01**

#### **TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNES**

##### 1.- Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts en l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin, seran les següents:

##### a) - Segons alineació viària:

Quan l'edificació es disposa adossada a les mitgeres laterals i la seva façana se situa contigua a l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquesta. La superfície edificable en planta vindrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesura perpendicularment a partir de l'alineació de façana, o per un percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la.

##### b) - Edificació aïllada:

Quan la disposició de l'edificació en la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les fites i es troba definida, a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

##### c) - Volumetria específica:

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es defineix en les pròpies NNSS o instrument de planejament que les desenvolupi assenyalant-se així mateix la qualificació de referència a l'efecte de la definició de la resta de condicions aplicables que ho seran en tot el que no resulti incompatible amb l'efectiva concreció de l'aprofitament fixat.

d) - Les edificacions podran ser prefabricades o construir-se sobre la base d'elements modulars devent en tot cas d'ajustar-se a les condicions de morfologia, estètica i acabats que en aquestes NNSS s'estableixen.

##### 2.- Normes comunes a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en totes les classes de sòl. seran d'aplicació directa en tot el sòl classificat com a urbà, incloent-hi el sòl urbà amb Pla parcial incorporat, i d'aplicació supletòria en sòl rústic quant a la definició dels paràmetres edificatoris i els mesuraments de terrenys i edificabilitats.

##### 1.4 L'article 5.1.03 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.1.03**

#### **COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS**

En cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cadascun dels paràmetres límit fixats en les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'uns altres i així es condicionarà l'edificació al o als quals més estrictes resultin per a cada cas particular.

1.- L'ocupació i edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquin de manera directa.

##### 2.- Altura màxima.

Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de manera directa. La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima es defineix en les ordenances particulars.

##### 3.- Altura mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

##### 4.- Nombre de plantes.

a) - La correspondència entre nombre de plantes i altura s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona: Planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

b) - La planta soterrani o semisoterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en l'article 6.1.06 i apartat 3 de l'article 6.2.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani o semisoterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres, així com els accessos a instal·lacions en una longitud màxima horitzontal d'un amb vint (1,2) metres.

c) - Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins un amb cinquanta (1,50) metres en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

d) - Els solars situats en terrenys sensiblement plans, segons definició de l'article 6.2.03, i amb el vial d'accés elevat respecte del



terreny natural es podran emplenar fins al nivell de la vorera. En tal cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, a l'efecte de l'aplicació del paràgraf anterior, es mesurarà en el punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant de la vorera o vial. De no emplenar-se el solar el mesurament es realitzarà a partir del terreny natural.

e) - Els terrenys assenyalats en els plans d'ordenació amb pendent superior a un 40 % seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20 % només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'altura màxima, podent-se en tots dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. A l'efecte de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'altura haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins a esgotar l'edificabilitat permesa en la zona fins a un màxim del 40 %.

Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, haurà de formular-se Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'altura i volum, àmbits d'ubicació imposada per a la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i l'obligatòria reforestació dels mateixos amb restitució de l'arbratge suprimit.

passarà a assenyalat:

### **ARTICLE 5.1.03**

#### **COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS**

En cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cadascun dels paràmetres límit fixats en les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'uns altres i així es condicionarà l'edificació a l'o als quals més estrictes resultin per a cada cas particular.

1.- L'ocupació i edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de manera directa.

2.- Altura màxima.

Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de manera directa. La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima es defineix en les ordenances particulars.

3.- Altura mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

4.- Nombre de plantes.

a) - La correspondència entre nombre de plantes i altura s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona: Planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

b) - La planta soterrani o semisoterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en l'article 6.1.06 i apartat 3 de l'article 6.2.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani o semisoterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres, així com els accessos a instal·lacions en una longitud màxima horitzontal d'un amb vint (1,2) metres.

En la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat la planta soterrani no podrà superar l'àmbit de la superfície ocupada per la planta baixa exceptuant-se de tal condició els accessos a aquesta planta soterrani des de l'exterior.

c) - Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins a un metre i cinquanta (1,50) metres en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

d) - Els solars situats en terrenys sensiblement plans, segons definició de l'article 6.2.03, i amb el vial d'accés elevat respecte del terreny natural es podran emplenar fins al nivell de la vorera. En tal cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, a l'efecte de l'aplicació del paràgraf anterior, es mesurarà en el punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant de la vorera o vial. De no emplenar-se el solar el mesurament es realitzarà a partir del terreny natural.

e) - Els terrenys assenyalats en els plans d'ordenació amb pendent superior a un 40 % seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20 % només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'altura màxima, podent-se en tots dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. A l'efecte de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'altura haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins a esgotar l'edificabilitat permesa en la zona fins a un màxim del 40 %.

Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, haurà de formular-se Estudi de



detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'altura i volum, àmbits d'ubicació imposada per a la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i l'obligatòria reforestació dels mateixos amb restitució de l'arbratge suprimit.

5 En els casos en els quals, en virtut d'una autorització o un informe de l'Administració hidràulica relacionat amb l'aplicació dels plans de risc d'inundació o dels estudis elaborats o validats per aquesta Administració s'estableixi, com a mesura correctora, la necessitat d'elevat la cota de l'edificació, la cota de planta baixa s'ajustarà a l'assenyalada en l'autorització sense necessitat de cenyir-se a l'assenyalat en els articles 6.1.04 respecte de la definició del pla de referència i 6.2.03 i 8.2.03.3 respecte de l'adaptació de les edificacions al terreny, resultant així mateix incrementat el paràmetre d'altura màxima en metres en la diferència entre les cotes de planta baixa que de l'anterior resulti.

L'anterior no resultarà d'aplicació quan els terrenys estiguin inclosos en un conjunt històric declarat bé d'interès cultural (BIC), tingui o no el pla urbanístic de protecció aprovat.

1.5 L'article 5.1.05 que actualment resa:

**ARTICLE 5.1.05**  
**CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT**

- 1.- La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
- 2.- La superfície de les terrasses, balcons i patis descoberts no computaran en cap mena d'edificació.
- 3.- No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, trasters, centres de transformació, serveis auxiliars diversos, equipament complementari de la indústria turística com a gimnasos, saunes, spas, cuines, magatzems, bugaderies, etc.), quan tampoc ho facin com a planta segons definició de l'apartat 4.b de l'article 5.1.03.
- 4.- La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50 %) quan la seva obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre. En la resta de casos computarà al cent per cent (100 %). S'entendrà produeix tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.
- 5.- En els edificis destinats a establiments d'allotjament turístic, no computaran com a edificabilitat els tendals i porxos desmuntables de tela o un altre material no rígid, situats en planta baixa.
- 6.- No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions aïllades, sempre que es trobin soterrats.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 5.1.05**  
**CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT**

- 1.- La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
- 2.- La superfície de les terrasses, balcons i patis descoberts no computaran en cap mena d'edificació.
- 3.- No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici quan tampoc el facin com a planta segons definició de l'apartat 4.b de l'article 5.1.03.

A tals efectes tindran la condició de serveis d'infraestructura de l'edifici els de calefacció, condicionament d'aire, ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, comptadors, trasters, transformadors, vestuaris, rebostos, cellers, sala de jocs, sala de cinema, gimnasos, saunes, spas, cuines, magatzems, bugaderies, distribuïdors i lavabos.

- 4.- La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50 %) quan la seva obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre. En la resta dels casos computarà al cent per cent (100 %). S'entendrà produeix tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.
- 5.- En els edificis destinats a establiments d'allotjament turístic, no computaran com a edificabilitat els tendals i porxos desmuntables de tela o un altre material no rígid, situats en planta baixa.
- 6.- No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions aïllades, sempre que es trobin soterrats.

7. S'entén per volum total d'una edificació el comprès entre la cara superior del forjat de planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament de coberta, computant-se els porxos amb idèntic criteri que l'assenyalat en l'apartat 4.

1.6 L'article 5.1.06 que actualment resa:

**ARTICLE 5.1.06**

**CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA**

1.- Per sobre de l'altura màxima solo es permetran:

- a) - El forjat del sostre de l'última planta.
- b) - La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim d'un trenta per cent (30 %) i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura de dues (2) metres sobre l'altura màxima.
- c) - Els murets i baranes massisses amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment de coberta, així com tancaments diàfans amb una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres sobre aquest paviment.
- d) - Una única caixa per escala comunitària, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m<sup>2</sup> i el quart de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superará en dues (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- e) - Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin de situar a l'aire lliure.
- f) - Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.
- g) - Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació i artefactes captadors d'energia solar.

2.- Els canalons, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4.- Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici, en la mesura que sigui possible, hauran d'estar agrupats. En els edificis destinats a allotjament turístic es permetran, amb independència de l'escala general, altres cossos tancats d'edificació que serveixin d'accés a la coberta o que continguin la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció o refrigeració o dependències auxiliars de l'establiment, sempre que aquests s'integrin en l'edificació i la seva superfície total construïda no superi el quinze per cent (15 %) de la superfície construïda de la planta immediata inferior.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 5.1.06**

**CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA**

1.- Per sobre de l'altura màxima solo es permetran:

- a) - El forjat del sostre de l'última planta.
- b) - La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim d'un trenta per cent (30 %) i la seva cota de coronació podrà arribar com a màxim a una altura de dues (2) metres sobre l'altura màxima.
- c) - Els murets i baranes massisses amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment de coberta, així com tancaments de vidre transparent o tancaments diàfans en els quals el buit representi sobre el massís una proporció superior al 40 %, amb una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre aquest paviment.
- d) - Una única caixa per escala comunitària, sense sobrepassar l'altura total de l'edificació, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m<sup>2</sup> i el quart de maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superará en dues (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- e) - Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin de situar a l'aire lliure.
- f) - Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.
- g) - Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació i artefactes captadors d'energia solar.

2.- Els canalons, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.





4.- Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici, en la mesura que sigui possible, hauran d'estar agrupats. En els edificis destinats a allotjament turístic es permetran, amb independència de l'escala general, altres cossos tancats d'edificació que serveixin d'accés a la coberta o que continguin la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció o refrigeració o dependències auxiliars de l'establiment, sempre que aquests s'integrin en l'edificació i la seva superfície total construïda no superi el quinze per cent (15 %) de la superfície construïda de la planta immediata inferior.

1.7 L'article 5.1.08 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS**

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NNSS, en qualsevol de les zones excepte en barri antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, segons el parer de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi

2 Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NNSS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a) - No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- b) - No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.
- c) - En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

3 No obstant això l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi el solucionar o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitgeres vistes resultants de l'existència d'edificis amb altura edificada superior a la definida per les NNSS, l'Estudi de detall podrà definir una altura de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS**

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NNSS, en qualsevol de les zones excepte en barri antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, segons el parer de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi

2 Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NNSS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a) - No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits que, en el cas dels edificis destinats a l'ús residencial unifamiliar, únicament podrà augmentar-se fins al doble del volum permès per a la qualificació de què es tracti.
- b) - No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.
- c) - En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

L'assenyalat en l'apartat a) resultarà d'aplicació en tots els casos en els quals a la data de la seva entrada en vigor no s'hagi concedit la corresponent llicència municipal d'obres.

3 No obstant això l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi el solucionar o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitgeres vistes resultants de l'existència d'edificis amb altura edificada superior a la definida per les



NNSS, l'Estudi de detall podrà definir una altura de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

1.8 L'article 5.2.02 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.2.02**

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

1.- Ús residencial (R): Ús global que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Aquest 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) - Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres: És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública. La seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per a constituir un únic habitatge unifamiliar no podent, a aquest efecte, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu número, el seu caràcter unifamiliar.

b) - Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossades en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran aplicable a cadascuna 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 a residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

e) Residencial turístic: Ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en qualsevol de les modalitats anteriors i destinat fonamentalment a albergar població no permanent.

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

- Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.
- Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se 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 al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distribuïts, 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, eines i útils, 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 (S): Ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Se 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 situades 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 ells, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que es deriven d'elles, 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, considerant-se 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.

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, els 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 l'esplai, 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, 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, Salas 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, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la recerca, 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 de recerca 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 serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones; o a serveis específicament relacionats amb la tercera edat. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc. 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.
- 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 conceptualització 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 d'exemple, les de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, 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 física i funcionalment a un altre 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 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'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

- g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres, sales de concerts.
- g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com a bars, oficines d'informació ciutadana, etc.
- g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no inclouibles en el concepte d'establiment públic per constituir 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 de trobar-se expressament assenyalats en els plans d'ordenació.
- j) - Religiosos: 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 en les parcel·les exclusivament qualificades per a aquest.
- k) - Cementiri: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord





amb el que es preveu en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

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

l) - Municipal divers: Reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, 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 vindrà 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 en les vies de la seva competència i per les pròpies \*NNSS, així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin aplicable (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b) - Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades en 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, com ara 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 feeders 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, instal·lacions per a la inspecció tècnica de vehicles, ferralleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, devent en tot cas complir-se la normativa que sigui aplicable.

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 línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable.

A més del que s'estableix en els apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues 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 trenta (30) metres d'aquest.

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 estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

e) - Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades), que es regiran pel que es disposa en la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions i el Reial decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària enfront de les emissions radioelèctriques. 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 activitat 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 aquest efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com ara autobusos i camions, permetent-se, en tal cas, només en 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 pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació. Les instal·lacions destinades a la rentada i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

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:

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 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 NNSS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 5.2.02**

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

1.- Ús residencial (R): Ús global que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Aquest 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) - Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres: És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix juntament amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública. La seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per a constituir un únic habitatge unifamiliar no podent, a aquest efecte, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu número, el seu caràcter unifamiliar.

S'admetran les edificacions auxiliars annexes però aquestes hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

- Distància màxima respecte del nucli principal: 10 m. excepte en E-U7 en què serà de 20 m.
- Nombre màxim de plantes: PB
- Superfície màxima construïda: 20 % de la superfície del nucli principal.
- Nombre de dormitoris: 1 i com a màxim 1/3 dels situats en el nucli principal.
- Conformaran amb el nucli principal un únic habitatge i no podran configurar-se com a habitatges independents ni obtenir cèdules d'habitabilitat independents.
- Es dissenyaran com a part inseparable del nucli principal a fi d'aconseguir un resultat formal i estètic coherent.

b) - Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossades en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran aplicable a cadascuna 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 a residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

e) Residencial turístic: Ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en qualsevol de les modalitats anteriors i destinat fonamentalment a albergar població no permanent.

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

- Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.
- Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se 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 al 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, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferrerries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintorerries i similars.

3.- Ús de serveis (S): Ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Se 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 situades 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 ells, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que es deriven d'elles, 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, considerant-se 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.

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, els 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 l'esplai, 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, 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, Salas 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, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la recerca, 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 de recerca 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 serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones; o a serveis específicament relacionats amb la tercera edat. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc. 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.

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 conceptualització 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 d'exemple, les de l'Ajuntament, \*Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, 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 física i funcionalment a un altre 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 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'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

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

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

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incluibles en el concepte d'establiment públic per constituir 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 de trobar-se expressament assenyalats en els plans d'ordenació.

j) - Religiosos: 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 en les parcel·les exclusivament qualificades per a aquest.

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

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

l) - Municipal divers: Reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, 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 vindrà 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 en les vies de la seva competència i per les pròpies NNSS, així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin aplicable (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b) - Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades en 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, com ara 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 feeders 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, instal·lacions per a la inspecció tècnica de vehicles, ferralleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, devent en tot cas complir-se la normativa que sigui aplicable.

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 línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable.

A més del que s'estableix en els apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues 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 trenta (30) metres d'aquest.

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 estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació.

e) - Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades), que es regiran pel que es disposa en la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions i el Reial decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària enfront de les emissions radioelèctriques. 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 activitat 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 aquest efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com ara autobusos i camions, permetent-se, en tal cas, només en 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 pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plans d'ordenació. Les instal·lacions destinades a la rentada i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

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:

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 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 NNSS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

1.9 L'article 5.2.03 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.2.03**

#### **COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

1.- Les NNSS concreten, per a cada zona de normativa diferenciada, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, així com el nivell de permissivitat de cadascun 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 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 NNSS, 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.

Aquestes limitacions d'ús tampoc seran aplicables en els locals existents en les edificacions de tipologia residencial plurifamiliar emplaçades en els terrenys de les zones turístiques del municipi assignats amb caràcter provisional a les qualificacions pròpies de l'ús residencial unifamiliar, en les quals aquestes limitacions seran substituïdes per les pròpies de la tipologia residencial plurifamiliar.

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 seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NNSS 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 seves disposicions de desenvolupament.

b) - Per raons de seguretat mig ambientals o sanitàries, 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 del qual, ampliació de l'activitat o trasllat 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 o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m<sup>2</sup>, excepte quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de manera exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, i en aquest cas tal superfície màxima s'estableix en 1.500 m<sup>2</sup>.

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 que s'assenteixen, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000 m<sup>3</sup>.

5 Determinacions específiques de l'ús detallat 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 sobre la base de 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 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.

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 l'interessat, 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 en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen

e) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat

f) - Als hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible el que tal ús estigui vinculat i al servei de l'explotació turística

#### 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 comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció d'en les zones turístiques de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

No obstant l'anterior i sigui el que sigui la zona en la qual l'establiment s'emplaci, resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades per a l'animació de la pròpia clientela en 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 sobre soroll vigent

c) - S'efectuïn en els trams horaris que es fixin per la corresponent Ordenança municipal.

6.2 Quan resultin admeses en 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 m<sup>2</sup> 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 la qual se situï un equipament docent.

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

a) - Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seves 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 línies 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 previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues 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.

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

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 s'estableix en 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.

10 En les zones qualificades com a Case antic (CA), Intensiva (I) i Extensiva Residencial (E), es prohibeix l'autorització d'edificis de nova planta destinats a usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4. Sí que podran autoritzar-se en situació 2 però sempre que més del 50 % de la superfície construïda contemplada en el projecte es destini a l'ús característic.





11 En els edificis de tipologia plurifamiliar queda expressament prohibit l'ús Residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 5.2.03**

#### **COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES**

1.- Les NNSS concreten, per a cada zona de normativa diferenciada, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, així com el nivell de permissivitat de cadascun 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 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 NNSS, 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.

Aquestes limitacions d'ús tampoc seran aplicables en els locals existents en les edificacions de tipologia residencial plurifamiliar emplaçades en els terrenys de les zones turístiques del municipi assignats amb caràcter provisional a les qualificacions pròpies de l'ús residencial unifamiliar, en les quals aquestes limitacions seran substituïdes per les pròpies de la tipologia residencial plurifamiliar.

Quan l'ús que es pretengui implantar en els locals a què es refereix l'apartat anterior sigui el residencial, els nous habitatges hauran de tenir la condició d'habitatges de preu limitat, no podent resultar del canvi d'ús dels locals un número d'habitatges superior al resultat de la divisió de la superfície construïda dels mateixos per 60.

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 seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NNSS 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 seves disposicions de desenvolupament.
- b) - Per raons de seguretat mig ambientals o sanitàries, 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 del qual, ampliació de l'activitat o trasllat 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 o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m<sup>2</sup>, excepte quan el seu objecte sigui l'exposició i la venda de manera exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, i en aquest cas tal superfície màxima s'estableix en 1.500 m<sup>2</sup>.
- 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 que s'assenteixen, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000 m<sup>3</sup>.

5 Determinacions específiques de l'ús detallat 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 sobre la base de 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 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.  
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 l'interessat, 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 en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen
- e) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat
- f) - Als hotels de ciutat resultarà factible l'ús comercial en situació 2 sense que resulti exigible el que tal ús estigui vinculat i al servei de l'explotació turística

#### 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 comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció d'en les zones turístiques de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espárragos.

No obstant l'anterior i sigui el que sigui la zona en la qual l'establiment s'emplaci, resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades per a l'animació de la pròpia clientela en 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 sobre soroll vigent
- c) - S'efectuïn en els trams horaris que es fixin per la corresponent Ordenança municipal.

6.2 Quan resultin admeses en 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 m<sup>2</sup> 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 la qual se situï un equipament docent.

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

- a) - Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seves 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 línies 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 previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats en la zona compresa entre dues 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.

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

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 s'estableix en 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.

10 En les zones qualificades com a barri antic (CA), Intensiva (I) i Extensiva Residencial (E), es prohibeix l'autorització d'edificis de nova planta destinats a usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4. Sí que podran autoritzar-se en situació 2 però sempre que més del 50 % de la superfície construïda contemplada en el projecte es destini a l'ús característic.

11 En els edificis de tipologia plurifamiliar queda expressament prohibit l'ús Residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

1.10 L'article 5.3.01 que actualment resa:



**ARTICLE 5.3.01****DIMENSIONS MÍNIMES, COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE**

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan per aquestes normes i supletòriament pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que li substitueixi o modifiqui.

1.- Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, excepte si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati de poma, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió de la roba tendida des de l'exterior.

2.- L'altura útil mínima de l'habitatge haurà de ser de, almenys, dos metres i cinquanta centímetres (2,50). En el cas d'habitacions higièniques, dependències auxiliars i sota jàsseres o altres elements fixos, com a conduccions, etc., que no superin l'ample de seixanta (60) centímetres, l'altura útil mínima podrà ser de dos metres i vint centímetres (2,20). Així mateix, a les sales d'estar es podrà disminuir l'altura útil a dos metres i vint centímetres (2,20) en una superfície útil no superior al vint per cent (20 %) d'aquelles.

3.- En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitjana no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

4.- En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran aplicable les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

5.- Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que ho substitueixi, tot habitatge es compondrà almenys de les següents dependències i superfícies útils mínimes i, cap cas, la seva suma serà inferior a quaranta-set (47) m<sup>2</sup>:

- Cuina: 6 m<sup>2</sup>.
- Estar-menjador: 16 m<sup>2</sup>.
- Un dormitori doble de 10 m<sup>2</sup>.
- Bugaderia: 2 m<sup>2</sup>
- Bany: 4 m<sup>2</sup> i, com a mínim, compost per dutxa, lavabo i vàter.

L'habitatge que tingui quatre (4) o més dormitoris deurà, a més d'un bany, disposar, almenys, d'un lavabo.

6.- En actuacions sobre edificis declarats béns d'interès cultural o que figurin en el Catàleg, així com sobre els elements de la seva arquitectura quan els serveis tècnics municipals considerin justificat la seva conservació, podrà excepcionar-se el compliment de les condicions assenyalades en els apartats anteriors de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional segona del Decret 145/1997.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 5.3.01****DIMENSIONS MÍNIMES, COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE**

1 La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan per l'assenyalat en el Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que li substitueixi o modifiqui.

2.- Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, excepte si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati de poma, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió de la roba tendida des de l'exterior.

3.- En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran aplicable les disposicions contingudes en la normativa vigent sobre millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

4.- Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997 o normativa autonòmica que el substitueixi, tot habitatge tindrà almenys 60 m<sup>2</sup> de superfície construïda parts comunes incloses i 40 m<sup>2</sup> de superfície útil.

1.11 L'article 5.8.05 que actualment resa:

**ARTICLE 5.8.05****DETERMINACIONS DE DISSENY**

1.- Places d'aparcament.

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) i la seva amplària mínima de dos metres i vint centímetres (2,20).



Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minvaments de la seva superfície.

## 2.- Disposicions de les places.

- El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.
- Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60°) graus sexagesimals.
- Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) graus sexagesimals.
- Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta (30°) graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

## 3.- Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge, excepte en els aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda d'un procediment d'obertura mecànica i comandament a distància, se situarà a una distància igual o major a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) de l'alineació oficial.

No es permetrà, excepte en casos degudament justificats, el sistema mecànic d'eleva cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la seva porta d'accés haurà de complir la mateixa distància de l'alineació oficial assenyalada en l'apartat anterior i les seves dimensions, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per cinc metres i seixanta centímetres (5,60).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de manera que resulti la solució més adequada donada la circulació rodada existent en cadascuna d'aquestes vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i la intensitat del trànsit en aquelles.

## 4.- Rampes.

- El pendent màxim serà del vint per cent (20 %) i, entre plans de distint pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.
- Quan s'accedeixi a l'aparcament des de la via pública mitjançant rampa haurà d'haver-hi un replà de connexió d'aquesta amb la via pública amb un pendent màxim del quatre per cent (4 %) i un fons mínim de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En tal cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys, s'hauran d'instal·lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

## 5.- Carrils.

### a) - De circulació.

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplària mínima serà de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per a sentit únic i quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un només sentit, sempre que la longitud d'aquest carril no excedeixi de quaranta (40) metres, si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

### b) - De maniobra.

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

- L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.
- L'amplària mínima dels carrils es podrà disminuir proporcionalment a l'augment de l'amplària de la plaça fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4,25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (2,80) d'ample.
- En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament en els garatges d'una única plaça seran de 2,50 x 4,80 metres, havent de



tenir la seva via d'accés i el seu buit de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

#### 6.- Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi interior mínim de tres metres i noranta centímetres (3,90) i un ample mínim de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) en els carrils d'un solo sentit i quatre metres i noranta centímetres (4,90) en els de doble sentit.

#### 7.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com ara pilars, baixants, murs, etc. en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

A l'efecte de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

#### 8.- Altura lliure

L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2,20) i, en cap punt, es podrà reduir a menys de dos (2) metres a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altre element fix, excepte en el fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, on l'altura es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1,75).

En les rampes, l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) en tots els seus punts.

#### 9.- Senyalització

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des de tots dos costats de la calçada i vorera pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) d'amplària, s'hauran de situar semàfors en tots dos extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents (600) m<sup>2</sup>, estaran dotats, a més d'amb la instal·lació d'enllumenat normal, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, en cada cas, s'hauran d'instal·lar també en les escales i en els vestíbuls d'independència.

S'hauran de col·locar en llocs molt visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant: PERILL D'INCENDI, PROHIBIT FUMAR I FER FOC i ÉS OBLIGATORI APARCAR EN SENTIT DE LA SORTIDA MÉS RÀPIDA.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior en trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

#### 10.- Accessos dels vehicles a les parcel·les.

L'amplària mínima dels accessos per a un solo sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'amplària, serà de quatre (4) metres i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) en vials d'amplària superior.

Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m<sup>2</sup> de superfície total i també aquells en els quals el tram d'accés a la zona d'estacionament tingui una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) d'amplària mínima, senyalitzats o abalisats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplària no inferior a cinc (5) metres.

En tots els casos, l'amplària mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en la mesura que sigui possible, amb l'arbratge, parterres i jardins existents en les voreres.

#### 11.- Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un dos i mig per cent (2,5 %) de la superfície total d'aquest. Si



les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un cinc per cent (5 %).

A l'efecte del dimensionament de buits, els patis o petits patis de ventilació tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m<sup>3</sup> per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local.

#### 12.- Evacuació de fums.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm<sup>2</sup> per cada dos-cents cinquanta (250) m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta, excepte major exigència per norma de rang superior.

Aquests conductes estaran proveïts de comportes o altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

#### 13.- Evacuació de líquids.

En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

#### 14.- Il·luminació.

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana i haurà de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

#### 15.- Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment 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.

#### 16.- Llicència municipal d'obertura i funcionament.

La posada en servei dels aparcaments requereix de l'obtenció del Permis municipal d'instal·lació i posterior llicència municipal d'obertura i funcionament d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

Passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 5.8.05**

#### **DETERMINACIONS DE DISSENY**

##### 1.- Places d'aparcament.

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de cinc metres (5,00) i la seva amplària mínima de dos metres i quaranta centímetres (2,40).

Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minvaments de la seva superfície.

##### 2.- Disposicions de les places.

a) - El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres

o moviments.

- b) - Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60°) graus sexagesimals.
- c) - Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) graus sexagesimals.
- d) - Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta (30°) graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

### 3.- Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge, excepte en els aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda d'un procediment d'obertura mecànica i comandament a distància, se situarà a una distància igual o major a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) de l'alineació oficial.

No es permetrà, excepte en casos degudament justificats, el sistema mecànic d'eleva-cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la seva porta d'accés haurà de complir la mateixa distància de l'alineació oficial assenyalada en l'apartat anterior i les seves dimensions, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per cinc metres i seixanta centímetres (5,60).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de manera que resulti la solució més adequada donada la circulació rodada existent en cadascuna d'aquestes vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i la intensitat del trànsit en aquelles.

### 4.- Rampes.

- a) - El pendent màxim serà del vint per cent (20 %) i, entre plans de distint pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.
- b) - Quan s'accedeixi a l'aparcament des de la via pública mitjançant rampa haurà d'haver-hi un replà de connexió d'aquesta amb la via pública amb un pendent màxim del quatre per cent (4 %) i un fons mínim de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- c) - Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En tal cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys, s'hauran d'instal·lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

### 5.- Carrils.

a) - De circulació.

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplària mínima serà de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per a sentit únic i quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un només sentit, sempre que la longitud d'aquest carril no excedeixi de quaranta (40) metres, si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

b) - De maniobra.

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

- L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.
- L'amplària mínima dels carrils es podrà disminuir proporcionalment a l'augment de l'amplària de la plaça fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4,25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (2,80) d'ample.
- En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament en els garatges d'una única plaça seran de 2,50 x 4,80 metres, havent de tenir la seva via d'accés i el seu buit de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

### 6.- Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi interior mínim de tres metres i noranta centímetres (3,90) i un ample mínim de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) en els carrils d'un solo sentit i quatre metres i noranta centímetres (4,90) en



els de doble sentit.

#### 7.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com ara pilars, baixants, murs, etc. en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

A l'efecte de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

#### 8.- Altura lliure

L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2,20) i, en cap punt, es podrà reduir a menys de dos (2) metres a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altre element fix, excepte en el fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, on l'altura es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1,75).

En les rampes, l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) en tots els seus punts.

#### 9.- Senyalització

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des de tots dos costats de la calçada i vorera pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) d'amplària, s'hauran de situar semàfors en tots dos extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents (600) m<sup>2</sup>, estaran dotats, a més d'amb la instal·lació d'enllumenat normal, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, en cada cas, s'hauran d'instal·lar també en les escales i en els vestíbuls d'independència.

S'hauran de col·locar en llocs molt visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant: PERILL D'INCENDI, PROHIBIT FUMAR I FER FOC i ÉS OBLIGATORI APARCAR EN SENTIT DE LA SORTIDA MÉS RÀPIDA.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior en trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

#### 10.- Accessos dels vehicles a les parcel·les.

L'amplària mínima dels accessos per a un solo sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'amplària, serà de quatre (4) metres i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) en vials d'amplària superior.

Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m<sup>2</sup> de superfície total i també aquells en els quals el tram d'accés a la zona d'estacionament tingui una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) d'amplària mínima, senyalitzats o abalisats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplària no inferior a cinc (5) metres.

En tots els casos, l'amplària mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en la mesura que sigui possible, amb l'arbratge, parterres i jardins existents en les voreres.

#### 11.- Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un dos i mig per cent (2,5 %) de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un cinc per cent (5 %).

A l'efecte del dimensionament de buits, els patis o petits patis de ventilació tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació



mínima d'aire de quinze (15) m<sup>3</sup> per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local.

#### 12.- Evacuació de fums.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm<sup>2</sup> per cada dos-cents cinquanta (250) m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta, excepte major exigència per norma de rang superior.

Aquests conductes estaran proveïts de comportes o altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

#### 13.- Evacuació de líquids.

En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

#### 14.- Il·luminació.

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana i haurà de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

#### 15.- Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment 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.

#### 16.- Llicència municipal d'obertura i funcionament.

La posada en servei dels aparcaments requereix de l'obtenció del Permís municipal d'instal·lació i posterior llicència municipal d'obertura i funcionament d'acord amb el procediment que estableix la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

1.12 L'article 5.9.01 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.9.01** **DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE**

- 1.- Tot habitatge haurà d'estar dotada del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.
- 2.- Quan existeixi xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la serà obligatòria l'escomesa d'aigua d'aquesta.
- 3.- En tot edifici de nova planta es disposarà d'un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de mesurament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.
- 4.- Els aljubs d'aigua potable hauran de disposar de parets i sòl llisos, de fàcil neteja i desinfecció, amb un registre proveït de tancament hermètic i ventilació amb malla anti-rosegadors i anti-insectes. Hauran de poder-se buidar completament per a la seva neteja i l'entrada i sortida d'aigua estaran en extrems oposats per a garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.
- 5.- La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà de cinc (5) metres i a fosses sèptiques o depuradores de deu (10) metres. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins a la vora interior de la fossa sèptica o depuradora o fins a la



mitgera, entre els seus punts més pròxims i, en el cas de solars de poca amplària, podrà situar-se sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte al carrer i a mitgeres. La reculada respecte del carrer tampoc serà obligatori quan l'aljub es disposi soterrat.

6.- D'acord amb el Decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua, tots els habitatges, instal·lacions turístiques i resta d'instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors o mesuradors individuals d'aigua, així com la instal·lació de lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua i els armaris de comptadors, amb les condicions d'emplaçament i dimensions mínimes assenyalades en l'article 4 de l'esmentat Decret.

7.- Abans de l'1 de gener de 2.012, les xarxes de distribució pública o privades i les instal·lacions interiors dels edificis públics i establiments amb activitat pública o comercial, d'acord amb la seva disposició transitòria primera, hauran de reformar-se i adaptar-se al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 5.9.01** **DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE**

1.- Tot habitatge haurà d'estar dotada del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants havent de limitar-se la capacitat de la corresponent infraestructura a la que resulti estrictament necessària per al programa d'habitatge de què es tracti. L'habitatge haurà de dotar-se d'un aljub o dipòsit d'aigua de conformitat amb l'assenyalat per l'Ordenança de gestió i ús sostenible de l'aigua i per l'Ordenança reguladora del servei municipal de proveïment domiciliari d'aigua potable.

2.- Quan existeixi xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la serà obligatòria l'escomesa d'aigua d'aquesta.

3.- En tot edifici de nova planta es disposarà d'un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de mesurament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

4.- Els aljubs d'aigua potable hauran de disposar de parets i sòl llisos, de fàcil neteja i desinfecció, amb un registre proveït de tancament hermètic i ventilació amb malla anti-rosegadors i anti-insectes. Hauran de poder-se buidar completament per a la seva neteja i l'entrada i sortida d'aigua estaran en extrems oposats per a garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.

5.- La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà de cinc (5) metres i a fosses sèptiques o depuradores de deu (10) metres. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins a la vora interior de la fossa sèptica o depuradora o fins a la mitgera, entre els seus punts més pròxims i, en el cas de solars de poca amplària, podrà situar-se sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte al carrer i a mitgeres. La reculada respecte del carrer tampoc serà obligatori quan l'aljub es disposi soterrat.

6.- D'acord amb el Decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i lampisteria de baix consum i estalvi d'aigua, tots els habitatges, instal·lacions turístiques i resta d'instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors o mesuradors individuals d'aigua, així com la instal·lació de lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua i els armaris de comptadors, amb les condicions d'emplaçament i dimensions mínimes assenyalades en l'article 4 de l'esmentat Decret.

7.- Abans de l'1 de gener de 2.012, les xarxes de distribució pública o privades i les instal·lacions interiors dels edificis públics i establiments amb activitat pública o comercial, d'acord amb la seva disposició transitòria primera, hauran de reformar-se i adaptar-se al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

1.13 L'article 5.9.04 que actualment resa:

#### **ARTICLE 5.9.04** **INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA**

En edificis de nova planta i obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta en tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.



Serà també d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular la instal·lació de plaques solars per a ACS previstes en el document bàsic relatiu a estalvi d'energia.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 5.9.04**  
**INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA**

En edificis de nova planta i obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de preveure la instal·lació d'aigua calenta en tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica, devent tal instal·lació ajustar-se als requisits establerts per la normativa d'estalvi energètic en vigor

Serà també d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular la instal·lació de plaques solars per a ACS previstes en el document bàsic relatiu a estalvi d'energia.

1.14 L'article 5.9.06 que actualment resa:

**ARTICLE 5.9.06**  
**EFICÀCIA ENERGÈTICA I INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA**

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, ben connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, ben alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

S'haurà de complir amb el que s'estableix en el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, així com 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 estalvi d'energia.

Els edificis de nova planta i reformes, segons que s'assenyala l'article 2 del Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficàcia energètica, hauran de justificar i complir amb la qualificació energètica corresponent. En el cas d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, la qualificació energètica mínima serà B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 5.9.06**  
**EFICÀCIA ENERGÈTICA I INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA**

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, ben connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, ben alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia, havent de limitar-se la capacitat de la corresponent infraestructura a la que resulti estrictament necessària per al programa d'habitatge de què es tracti

S'haurà de complir amb el que s'estableix en el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, així com 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 estalvi d'energia.

Els edificis de nova planta i reformes, segons que s'assenyala l'article 2 del Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficàcia energètica, hauran de justificar i complir amb la qualificació energètica corresponent. En el cas d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, la qualificació energètica mínima serà B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.

1.15 L'article 6.2.06 que actualment resa:

**ARTICLE 6.2.06**  
**SEPARACIONS O RECLAUDES A FITES**

1.- Excepte ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no sols per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa. Excepte indicació expressa en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació, incloses volades, excepte els simples alers i cornises de menys de cinquanta (50)



centímetres de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny natural.

3.- Quan en parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat de desenvolupar el programa mínim d'habitatge en una única planta amb les separacions a fites establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dues (2) metres.

4.- Les piscines i les seves instal·lacions annexes hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a fites i vials. No obstant això, quan siguin annexes a usos residencials i el pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10 %), aquesta separació podrà reduir-se a un (1) metre sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

5.- En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els murets, bancs i massissos de separació de mitgera.

6.- Es podran situar en l'espai de reculada les caixes de comptadors, sempre que se situïn integrats en els tancaments de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permès segons l'article 6.2.08.

7.- En les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar en l'espai de reculada una plataforma descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferència del qual respecte a la de la vorera sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permetin l'aparcament de vehicles i l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes plataformes serà de set (7) metres i per sota d'aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles, excepte, si és el cas, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplària màxima de tres (3) metres.

8.- En les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellin i únicament respecte de vial per als vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 6.2.06**

#### **SEPARACIONS O RECALADES A FITES**

1.- Excepte ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no sols per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa. Excepte indicació expressa en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació, incloses volades, excepte els simples alers i cornises de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny natural.

3.- Quan en parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat de desenvolupar el programa mínim d'habitatge en una única planta amb les separacions a fites establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dues (2) metres.

4.- Les piscines i les seves instal·lacions annexes hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a fites i vials. No obstant això, quan siguin annexes a usos residencials i el pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10 %), aquesta separació podrà reduir-se a un (1) metre sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua. Aquesta regulació resultarà així mateix aplicable a les reculades de dipòsits d'aigua i aljubs

5.- En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els murets, bancs i massissos de separació de mitgera.

6.- Es podran situar en l'espai de reculada les caixes de comptadors, sempre que se situïn integrats en els tancaments de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permès segons l'article 6.2.08.

7.- En les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar en l'espai de reculada una plataforma descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferència del qual respecte a la de la vorera sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permetin l'aparcament de vehicles i l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes plataformes

serà de set (7) metres i per sota d'aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles, excepte, si és el cas, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplària màxima de tres (3) metres.

8.- En les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellin i únicament respecte de vial per als vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu.

9.- Els tancaments transparents de les pistes de pàdel, tennis o d'altres esports similars haurà de recular-se dels límits de la parcel·la un mínim de 2 m excepte en aquelles fites en els quals, per la qualificació com EL-P dels terrenys confrontants o per l'existència de voreres, la circulació per als vianants perimetral resulti factible sense necessitat d'això.

1.16 L'article 6.2.08 que actualment resa:

#### **ARTICLE 6.2.08**

#### **TANCAMENTS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

1.- Els tancaments de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un (1) metre en tots els punts del terreny natural, podent-se completar fins a una altura de dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o tanca vegetal. Així mateix, es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de dos metres i quaranta centímetres (2,40), dos (2) metres d'amplària i seixanta (60) centímetres de fons.

2.- En terrenys inclinats, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03, es permetrà que puguin incrementar la seva altura de manera que en cap punt del terreny superin en més de cinquanta (50) centímetres les altures assenyalades en l'apartat primer.

3.- Els tancaments de separació hauran de quedar degudament acabats o realitzar-se amb murs de pedra. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre felicitat rasant, un tancament massís amb una altura màxima de dues (2) metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major altura, s'haurà de recular una distància mínima de tres (3) metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'altura sobre felicitat rasant.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 6.2.08**

#### **TANCAMENTS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

1.- Els tancaments de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un (1) metre en tots els punts del terreny natural, podent-se completar fins a una altura de dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o tanca vegetal en els quals el buit representi sobre el massís una proporció superior al 40 %. Així mateix, es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de dos metres i quaranta centímetres (2,40), dos (2) metres d'amplària i seixanta (60) centímetres de fons.

2.- En terrenys inclinats, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03, es permetrà que puguin incrementar la seva altura de manera que en cap punt del terreny superin en més de cinquanta (50) centímetres les altures assenyalades en l'apartat primer.

3.- Els tancaments de separació hauran de quedar degudament acabats o realitzar-se amb murs de pedra. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre felicitat rasant, un tancament massís amb una altura màxima de dues (2) metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major altura, s'haurà de recular una distància mínima de tres (3) metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'altura sobre felicitat rasant.

1.17 L'article 6.3.06 que actualment resa:

#### **ARTICLE 6.3.06**

#### **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA COMERCIAL C**

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

2.- Zones: S'estableixen una única zona Comercial C amb dues subzones: C-1 i C-2.

3.- Condicions específiques de l'edificació:



a) - En 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 fites de les parcel·les integrades en l'actuació i amb les següents condicions:

- Els edificis seran de tipologia aïllada respecte de les fites 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.
- Haurà d'inscriure's 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, classificació, definició i 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc., únicament en les zones turístiques de Es 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, Salas 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 a sales de cinema, teatres, sales de concerts.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a 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 esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

i) - Proveïment  
j) - Religios  
k) - Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b) - Portuari  
d) - Transportis  
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 hauran 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 arrebossades o amb plaques metàl·liques pintades o de vidre.  
b) - Les ampliacions de façana o augment d'altura 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 a 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.

passarà a assenyalar:

#### ARTICLE 6.3.06

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA COMERCIAL C

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



2.- Zones: S'estableixen una única zona Comercial C amb dues subzones: C-1 i C-2.

3.- Condicions específiques de l'edificació:

a) - En 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 fites de les parcel·les integrades en l'actuació i amb les següents condicions:

- Els edificis seran de tipologia aïllada respecte de les fites 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.
- Haurà d'inscriure's 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, classificació, definició i 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, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc., únicament en les zones turístiques de Es 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, Salas 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 a sales de cinema, teatres, sales de concerts.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a 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 esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractors singulars de mobilitat

- i) - Proveïment
- j) - Religios
- k) - Cementiri
- Comunicacions i infraestructures (\*CI)
  - b) - Portuari
  - d) - Transportis
  - g) - Estació de serveis

#### 5 Condicions específiques d'estètica i composició:

##### 5.1 Composició de façanes:

- a) - Amb caràcter general la volumetria i façanes de les edificacions es definiran de manera conxorde als condicionants que caracteritzin la zona en què s'emplacin.
- b) -Quan per les característiques del seu emplaçament o per la pròpia magnitud dels edificis aquests puguin percebre's com a elements independents del seu entorn, la seva composició haurà d'efectuar-se de forma d'acord amb les tipologies pròpies dels elements tradicionals de magnitud similar.
- c) - Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- d) - El disseny de les façanes de la planta baixa hauran de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.

##### 5.2 Materials i colors:

- a) - Amb caràcter general, els acabats i colors s'ajustaran als propis de la zona en què s'emplacin.
- b) -Quan l'anterior no resulti indubtable les façanes s'acabaran amb materials petris o plaques prefabricades de color clar o dins de la gamma de colors de la zona, o revocades i arrebossades en color blanc o en els propis de la zona.
- c) - Les ampliacions de façana o augment d'altura 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 a plaques ondulades o panells d'alumini, o de cobertes inclinades, 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.

1.18 L'article 6.3.07 que actualment resa:

**ARTICLE 6.3.07**

**ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INDUSTRIAL (ANEU)**

1.- Tipologia d'edificació:

- a) - En ID-1: Aïllada. La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix per separacions a les fites 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 dues subzones: ID-1 de tipologia aïllada i ID-2 de tipologia contínua.

3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a) - S'admetran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, les edificacions aparellades, entenent 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 del límit amb el vial estarà barrat segons normes.

4.- Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i 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 (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-240 com a mínim i no present obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 5 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-180 com a mínim i no present obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: Qualsevol (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-120 com a mínim i no present 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 a 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 situats 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, sense perjudici dels futurs permisos d'instal·lació individuals de cadascuna de les naus o de cadascun 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 seva superfície conjunta no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. L'anterior no resultarà d'aplicació en les parcel·les dels nuclis industrials que donin enfront de les carreteres C-731 i C-733, en les quals no existirà limitació per a superfícies d'ús comercial sempre que es disposin en la façana 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 a sales de cinema, teatres, sales de concerts.

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

- h) - Seguretat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- l) - 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, Salas 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, Salas de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

##### Ús d'equipaments (EQ):

- g) - Recreatiu:

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

- i) - Proveïment
- j) - Religiós
- k) - Cementiri



## Comunicacions i infraestructures (CI)

- b) - Portuari
- d) - Transportis
- 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 hauran 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 arrebossades o amb plaques metàl·liques pintades o de vidre.
- b) - Les ampliacions de façana o augment d'altura 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 a 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.

passarà a assenyalar:

## ARTICLE 6.3.07

### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INDUSTRIAL (ANEU)

#### 1.- Tipologia d'edificació:

- a) - En ID-1: Aïllada. La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix per separacions a les fites 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 dues subzones: ID-1 de tipologia aïllada i ID-2 de tipologia contínua.

#### 3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a) - S'admetran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, les edificacions aparellades, entenen 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 del límit amb el vial estarà barrat segons normes.

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

##### 4.1.- Ús característic:

- Ús industrial (ID). Situacions 2, 3, 4 i 5 amb les següents determinacions específiques:

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

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 10 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-240 com a mínim i no present obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 5 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-180 com a mínim i no present obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: Qualsevol (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-120 com a mínim i no present 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 a 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 situats 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, sense perjudici dels futurs permisos d'instal·lació individuals de cadascuna de les naus o de cadascun 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 seva superfície conjunta no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

- 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 a sales de cinema, teatres, sales de concerts.

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

- h) - Seguretat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- l) - 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, Salas 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, Salas de bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

Ús d'equipaments (EQ):

- g) - Recreatiu:

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

- i) - Proveïment
- j) - Religiós
- k) - Cementiri

Comunicacions i infraestructures (CI)

- b) - Portuari
- d) - Transportis
- g) - Estació de serveis

5 Condicions específiques d'estètica i composició:

5.1 Composició de façanes:

a) - Amb caràcter general la composició de la volumetria i façanes de les edificacions haurà d'efectuar-se de forma d'acord amb les tipologies pròpies de la zona en què s'emplacin i quan l'anterior no resulti indubtable amb les dels elements tradicionals de magnitud similar.

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

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

5.2 Materials i colors:

a) - Amb caràcter general, els acabats s'ajustaran als propis de la zona en què s'emplacin.

b) - Quan l'anterior no resulti indubtable les façanes s'acabaran amb materials petris o plaques prefabricades de color clar o dins de la gamma de colors de la zona, o revocades i arrebossades en color blanc o en els propis de la zona.

c) - Les ampliacions de façana o augment d'altura 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 a plaques ondulades o panells d'alumini, o de cobertes inclinades, 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.

1.19 L'article 7.2.01 que actualment resa:

**ARTICLE 7.2.01**

**CONDICIONS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització en sòl urbà, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis en sòl urbà. Això no obstant, amb caràcter general, hauran de mantenir-se les característiques actuals del viari i de l'enllumenat públic així com

l'absència de tancats de separació entre parcel·les en les zones en què tals característiques tenen caràcter homogeni: Ca Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears o el que reglamentàriament es disposi. Les voreres hauran de tenir un ample mínim de 1,50 m. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a fermes flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del mitjà nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic. Així mateix s'haurà de considerar el compliment del CTE DB SI 5 Intervenció dels bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn als edificis (RD 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors).

Quan la secció del vial sigui de 6 metres o inferior, es configurarà una plataforma única amb voreres i calçada al mateix nivell, el paviment s'executarà amb llamborda de formigó o pedra natural, disposat sobre una solera de formigó lleugerament armada que proporcioni un suport competent. Tant el gruix de la solera de suport com el de la llamborda, hauran de ser suficients en funció del trànsit previst en el vial. La instal·lació de la llamborda es realitzarà conforme a les prescripcions del fabricant. Se seleccionaran llambordes de diferents grandàries, així com peces especials tipus vorada, de manera que les voreres i calçada tinguin trames diferents. La necessitat de plataforma única, així com els materials a emprar, estaran en qualsevol cas subjectes al que finalment determinin, de forma raonada, els SSTT municipals.

2.- Haurà de definir-se la situació dels escocells i assenyalar-se l'arbratge i jardineria previstos. Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

3.- Proveïment d'aigua, reg i hidrants contra incendis.

a) - Dotacions mitjanes mínimes.

- Seran les establertes en el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS-4 i document bàsic SI.
- El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mig diari.
- El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mig diari.

b) - Xarxa de distribució.

- Serà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.
- Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà del tipus emmallat.
- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de cinc-cents (500) metres i cada malla proveirà com a màxim a 2.000 habitants en àrees residencials intenses i a 850 habitants en àrees residencials de baixa densitat.
- El diàmetre mínim de les canonades no serà en cap cas inferior a 80 mm
- La pressió estàtica en qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 metres de la columna d'aigua (m.c.d.a.)
- La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a.), sent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més a baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de la coberta.

4.- Clavegueram i evacuació d'aigües pluvials.

- a) - La xarxa serà del tipus separatiu i, quan existeixi Pla especial de la xarxa de sanejament, l'abocament d'aigües residuals s'efectuarà a la xarxa general municipal en forma i condicions específiques imposades pel Pla especial per a cada tipus d'activitat.
- b) - El diàmetre mínim de les conduccions no serà en cap cas inferior a 300 mm.
- c) - Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 m.
- d) - En les capçaleres de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construiran cambres de descàrrega automàtiques de 0,60 m<sup>3</sup> de capacitat mínima.
- e) - Les dotacions d'aigües residuals a tenir compte seran les establertes per al proveïment d'aigua.
- f) - La velocitat en cada tram serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg.
- g) - Els percentatges dels pendents mínims en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües pluvials a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.

5.- Enllumenat públic.

- a) - La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà, al que determinin els SS.TT. municipals en funció del model predominant en la zona i a la normativa vigent, en concret, al Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.
- b) - En les àrees turístic-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb trànsit rodat poc important,



l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i la línia elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

c) - Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el PTI i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les següents condicions:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el pla de contaminació lumínica: En AANP, ANEI i ARIP: 0 %, en la resta de sòl rústic: Igual o menor al 5 %, en el sòl urbà i urbanitzable situat fora de les zones turístiques: Igual o menor al 15 % i en el sòl urbà i urbanitzable dins de les zones turístiques: Igual o menor al 25 %. La il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial no està subjecta al compliment d'aquestes limitacions. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica a l'efecte del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

A aquest efecte, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per unes altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió.

#### 6.- Energia elèctrica i estacions transformadores (ET).

a) - Condicions generals.

Es complirà amb el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora.

b) - Estacions transformadores.

- Preferentment se situaran integrades en l'edificació.
- En situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics.
- La reculada a les altres fites de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament voltat.
- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials fins a un mínim de tres (3) metres sempre que es justifiqui la seva integració en l'entorn.
- Les edificacions situades en solars confrontants amb una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

#### 7.- Infraestructures de telecomunicacions.

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i el que s'estableix en el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears. A aquest efecte, s'integraran en el domini públic municipal i definir-se de manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que hagin de proveir-se, així com per al soterrament d'esteses aèries preexistents.

#### 8.- Espais lliures públics.

- a) - El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres referent a les seves dotacions, arbratge, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions de les NNSS, Plans especials que les desenvolupen o, en cas de no estar definides en el planejament, les que assenyalin els serveis tècnics municipals.
- b) - Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per a definir de manera completa les obres de jardineria de la urbanització, comprenent les de condicionament d'arbratge i ornamental, així com les edificacions auxiliars i, si és el cas, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.
- c) - Sense perjudici de la regulació establerta en les ordenances que li siguin aplicable, els projectes d'urbanització hauran de complir



com a mínim les següents condicions:

- Es delimitaran les diferents àrees de tractament del sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes.
- S'hauran de dotar de suficients punts de reg a fi de permetre un convenient servei a la totalitat de les zones enjardinades.
- S'haurà de disposar d'il·luminació correcta en la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un quaranta per cent (40 %) de les zones enjardinades.
- S'haurà de resoldre convenientment l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar embassaments i acumulació de fang.
- Es disposarà del suficient i convenient mobiliari urbà (bancs, i papereres, etc.).
- L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
- S'haurà de complir amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

9.- Els projectes hauran de contenir previsions sobre el trasllat d'enderrocs a abocadors autoritzats, apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 7.2.01** **CONDICIONS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització en sòl urbà, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis en sòl urbà. Això no obstant, amb caràcter general, hauran de mantenir-se les característiques actuals del viari i de l'enllumenat públic així com l'absència de tancats de separació entre parcel·les en les zones en què tals característiques tenen caràcter homogeni: Ca Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears o el que reglamentàriament es disposi. Les voreres hauran de tenir un ample mínim de 1,50 m. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a fermes flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del mitjà nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic. Així mateix s'haurà de considerar el compliment del CTE DB SI 5 Intervenció dels bombers: condicions d'aproximació als edificis i entorn als edificis (RD 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors).

Quan la secció del vial sigui de 6 metres o inferior, es configurarà una plataforma única amb voreres i calçada al mateix nivell, el paviment s'executarà amb llamborda de formigó o pedra natural, disposat sobre una solera de formigó lleugerament armada que proporcioni un suport competent. Tant el gruix de la solera de suport com el de la llamborda, hauran de ser suficients en funció del trànsit previst en el vial. La instal·lació de la llamborda es realitzarà conforme a les prescripcions del fabricant. Se seleccionaran llambordes de diferents grandàries, així com peces especials tipus vorada, de manera que les voreres i calçada tinguin trames diferents. La necessitat de plataforma única, així com els materials a emprar, estaran en qualsevol cas subjectes al que finalment determinin, de forma raonada, els SSTT municipals.

Únicament té caràcter de vinculants les determinacions de la documentació gràfica de les NNSS relatives a les alineacions i rasants del viari, tenint la resta de determinacions relatius al mateix caràcter d'indicatives pel que podran ser adaptades en cada cas i de forma justificada pels serveis tècnics municipals a les circumstàncies específiques del vial de què es tracti.

2.- Haurà de definir-se la situació dels escocells i assenyalar-se l'arbratge i jardineria previstos. Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

3.- Proveïment d'aigua, reg i hidrants contra incendis.

a) - Dotacions mitjanes mínimes.

- Seran les establertes en el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS-4 i document bàsic SI.
- El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mig diari.
- El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mig diari.



b) - Xarxa de distribució.

- Serà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.
- Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà del tipus emmallat.
- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de cinc-cents (500) metres i cada malla proveirà com a màxim a 2.000 habitants en àrees residencials intensives i a 850 habitants en àrees residencials de baixa densitat.
- El diàmetre mínim de les canonades no serà en cap cas inferior a 80 mm
- La pressió estàtica en qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 metres de la columna d'aigua (m.c.d.a.)
- La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a.), sent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més a baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de la coberta.

4.- Clavegueram i evacuació d'aigües pluvials.

- a) - La xarxa serà del tipus separatiu i, quan existeixi Pla especial de la xarxa de sanejament, l'abocament d'aigües residuals s'efectuarà a la xarxa general municipal en forma i condicions específiques imposades pel Pla especial per a cada tipus d'activitat.
- b) - El diàmetre mínim de les conduccions no serà en cap cas inferior a 300 mm.
- c) - Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 m.
- d) - En les capçaleres de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construiran cambres de descàrrega automàtiques de 0,60 m<sup>3</sup> de capacitat mínima.
- e) - Les dotacions d'aigües residuals a tenir compte seran les establertes per al proveïment d'aigua.
- f) - La velocitat en cada tram serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg.
- g) - Els percentatges dels pendents mínims en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües pluvials a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.

5.- Enllumenat públic.

- a) - La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà, al que determinin els SS.TT. municipals en funció del model predominant en la zona i a la normativa vigent, en concret, al Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.
- b) - En les àrees turística-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb trànsit rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i la línia elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
- c) - Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el PTI i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les següents condicions:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètriques sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el pla de contaminació lumínica: En AANP, ANEI i ARIP: 0 %, en la resta de sòl rústic: Igual o menor al 5 %, en el sòl urbà i urbanitzable situat fora de les zones turístiques: Igual o menor al 15 % i en el sòl urbà i urbanitzable dins de les zones turístiques: Igual o menor al 25 %. La il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial no està subjecta al compliment d'aquestes limitacions. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica a l'efecte del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

A aquest efecte, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per unes altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió.

d) - En els casos en què es consideri adequat per a la imatge urbana de l'àmbit de què es tracti, l'enllumenat públic podrà disposar-se adossat o encastat en les tanques de tancament a vial de les parcel·les o en les façanes de les edificacions, devent en tals casos



ajustar-se a les condicions que els serveis tècnics municipals estableixin amb vista a aconseguir l'homogeneïtat i millor qualitat de l'espai urbà

6.- Energia elèctrica i estacions transformadores (ET).

a) - Condicions generals.

Es complirà amb el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora.

b) - Estacions transformadores.

- Preferentment se situaran integrades en l'edificació.
- En situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics.
- La reculada a les altres fites de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament voltat.
- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials fins a un mínim de tres (3) metres sempre que es justifiqui la seva integració en l'entorn.
- Les edificacions situades en solars confrontants amb una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

7.- Infraestructures de telecomunicacions.

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i el que s'estableix en el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears. A aquest efecte, s'integraran en el domini públic municipal i definir-se de manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que hagin de proveir-se, així com per al soterrament d'esteses aèries preexistents.

8.- Espais lliures públics.

a) - El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres referent a les seves dotacions, arbratge, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions de les \*NNSS, Plans especials que les desenvolupen o, en cas de no estar definides en el planejament, les que assenyalin els serveis tècnics municipals.

b) - Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per a definir de manera completa les obres de jardineria de la urbanització, comprnent les de condicionament d'arbratge i ornamental, així com les edificacions auxiliars i, si és el cas, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.

c) - Sense perjudici de la regulació establerta en les ordenances que li siguin aplicable, els projectes d'urbanització hauran de complir com a mínim les següents condicions:

- Es delimitaran les diferents àrees de tractament del sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes.
- S'hauran de dotar de suficients punts de reg a fi de permetre un convenient servei a la totalitat de les zones enjardinades.
- S'haurà de disposar d'il·luminació correcta en la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un quaranta per cent (40 %) de les zones enjardinades.
- S'haurà de resoldre convenientment l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferent àrees, a fi d'evitar embassaments i acumulació de fang.
- Es disposarà del suficient i convenient mobiliari urbà (bancs, i papereres, etc.).
- L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
- S'haurà de complir amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

9.- Els projectes hauran de contenir previsions sobre el trasllat d'enderrocs a abocadors autoritzats, apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per aquesta, quedant, en tot cas, prohibida l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.



**ARTICLE 8.2.08**

**TANCAMENT DE FINQUES**

1.- Tant en les fites com a l'interior de les finques es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a) - En les zones protegides per la LEN segons les característiques i condicions assenyalades en la disposició addicional 21 de les DOT.

b) - En la resta de zones:

- Massissos, de maçoneria tradicional de pedra o de fàbrica amb esquerdejat tradicional del lloc o pintada, amb una altura màxima d'un (1) metre i es podran rematar amb elements metàl·lics diàfans tradicionals en la zona fins als dos (2) metres d'altura. Justificadament, s'admetran fàbriques massisses d'altura superior per a contenció de terres, canalització d'aigües o per a evitar inundacions.
- De prop vegetal fins a dos (2) metres d'altura.
- Únicament de reixeta que no superi els dos (2) metres d'altura.
- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

c) - Resulten en tot cas prohibits: Els tancaments vists de rajola, bloc ceràmic o de formigó i similars i els tancaments constituïts per elements de forja impropis del mitjà rústic de totes dues illes.

d) - A més del que s'estableix en els punts anteriors:

- Si una parcel·la estigués voltada totalment o parcialment amb paret de pedra seca haurà de conservar-se i restaurar-se íntegrament.
- Hauran de deixar-se a les fàbriques massisses les separacions o obertures necessàries per a permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

2.- Reculada de voltes.

En les finques en les quals es realitzi un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a) - El pla exterior dels tancaments que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la següent taula:

- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
- Camins: Tres (3) metres de l'eix del camí.
- Camins municipals de primer ordre: Cinc (5) metres de l'eix del camí
- Camins municipals de segon ordre: Quatre (4) metres de l'eix del camí
- Camins municipals de tercer ordre i camins veïnals: Tres (3) metres de l'eix del camí.

b) - En realitzar-se les noves voltes s'hauran d'excavar les cunetes.

c) - En els encreuaments de vials les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.

3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

passarà a assenyalar:

**ARTICLE 8.2.08**

**TANCAMENT DE FINQUES**

1.- Tant en les fites com a l'interior de les finques es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional amb les següents condicions, havent de mesurar-se les altures en cada punt del terreny natural:

a. Els tancaments de les finques i de l'entorn de les edificacions només es podran realitzar amb pedra en sec i de la manera tradicional de la zona, o bé amb tancaments cinègètics que permetin el pas de la fauna. La seva altura total no podrà superar un metre en el cas de murs de pedra en sec i 2 metres en el cas de tancaments cinègètics; en cap cas es podrà coronar el tancament amb filferro d'arc.

b. En les explotacions agràries, els tancaments admissibles seran els previstos en l'article 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i, en tot cas, els tancaments per al bestiar podran superar l'altura d'un metre, sempre que siguin diàfans tradicionals i resultin necessaris per a evitar que els animals s'escapin o per a protegir els cultius de la finca enfront del bestiar.

c. En el perímetre o entorn immediat dels habitatges, els seus tancaments poden executar-se amb elements vegetals de fins a 2 m

d'altura.

d. La resta de tancaments estan expressament prohibits, incloent-hi els tancaments vists de maó, els de bloc ceràmic, els de formigó o els de forja i qualsevol altre que sigui impropï del mitjà rústic.

e. Excepcionalment, s'admetran fàbriques massisses tradicionals d'altura superior a 1 m en el cas de contenció de terres, canalització d'aigües o per a evitar inundacions en camps, sempre que es justifiqui degudament la seva necessitat.

f. Els tancaments de les finques hauran de permetre el pas dels mitjans d'emergències.

g. Les portes d'accés no podran superar l'altura definida per al barrat

h. Els tancaments de finques que es trobin dins d'espais de rellevància ambiental hauran de disposar de passos de fauna.

i. Els tancaments perimetrals de les parcel·les confrontants amb el domini públic marítim-terrestre només podran ser totalment opacs fins a una altura màxima d'un metre

## 2.- Reculada de tancaments

En les finques en les quals es realitzi un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a) - El pla exterior dels tancaments que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la següent taula:

- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
- Camins: Tres (3) metres de l'eix del camí.
- Camins municipals de primer ordre: Cinc (5) metres de l'eix del camí
- Camins municipals de segon ordre: Quatre (4) metres de l'eix del camí
- Camins municipals de tercer ordre i camins veïnals: Tres (3) metres de l'eix del camí.

b) - En realitzar-se els noves tancaments s'hauran d'excavar les cunetes.

c) - En els encreuaments de vials les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.

1.21 L'article 1.2.02 de les NNUU que actualment assenyala:

### ARTICLE 1.2.02

#### DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

##### 1.- Instruments.

Les NNSS es desenvoluparan, d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el que es preveu en la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans especials, Estudis de detall i Unitats d'actuació o d'execució en sòl urbà que, si és el cas, es portin a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

a) - Plans especials.

El Pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Els Plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

- El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes NNSS
- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'una àrea delimitada en les NN.SS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllada o genèricament considerats, comprenent, entre altres anàlogues les següents finalitats: La conservació i rehabilitació del patrimoni històric-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

Els Plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com quanta documentació addicional anés necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

En tot el no específicament modificat per les NNSS, continuaran regint les determinacions dels Plans especials definitivament aprovats.

Els Plans Especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions s'ajustaran al determinat pel Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març.

b) - Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NNSS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:





- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a aprofitament, altures màximes previstes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NNSS o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament el consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

En tot el no específicament modificat per les NNSS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.

c) - Unitats d'actuació.

Les determinacions de les NNSS, o dels seus instruments de desenvolupament, podran desenvolupar-se de manera sistemàtica mitjançant polígons i unitats d'actuació o, de manera asistemàtica, mitjançant actuacions aïllades. El desenvolupament mitjançant actuacions sistemàtiques serà obligatori quan resulti necessari procedir a l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

L'àmbit de les unitats d'actuació s'assenyala en els plans corresponents, així com les superfícies de cada zona. A aquest efecte, les superfícies de sòl no lucratiu (equipaments, vials, aparcaments i espais lliures) es consideraran com a mínimes i hauran de ser de cessió pública i gratuïta. Les superfícies de sòl lucratiu es consideraran com a màximes i es regularan segons les condicions particulars de la zona, encara que, prèviament, s'haurà de redactar un estudi de detall d'alineacions i rasants quan per al desenvolupament de la UA sigui necessari executar i cedir superfície destinada a vials, aparcaments o espai lliure públic i de volums quan l'ordenació de detall no es trobi definida en els plans. Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que s'estableix en aquestes normes. Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.2.01, de manera que permetin la seva utilització pública.

## 2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes NNSS podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NNSS

## 3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NNSS es podran tramitar de manera simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

## 4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les NNSS podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els següents aspectes:

- a) - Alineació o línies d'edificació existents.
- b) - Característiques topogràfiques del terreny.
- c) - Existència d'arbratge i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plans d'aquestes NNSS, un marge d'error del + 5 % i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, si és el cas, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

El marge anterior podrà superar-se quan el reajustament afecti àmbits d'escassa magnitud i no suposi disminució dels terrenys de cessió obligatòria ni increment dels terrenys d'ús lucratiu

## 5.- Unitats d'Actuació definides per les NNSS

La relació i condicions de l'ordenació i gestió de les unitats d'actuació delimitades per les NNSS es contenen en l'annex II d'aquestes normes urbanístiques

## 6.- Plans especials definits per les NNSS

6.1.- Plans especials dels nuclis turístics del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Cala Martina-S'Argamassa-Cala Pada,

Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa i Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Plans especials de protecció del Puig de Missa (PE-01SE), Mines de s'Argentera, Canal d'en Martí i aqüeducte de S'Argamassa.

6.3.- Els Plans especials de reforma interior prevists en el nucli de Jesús (PE-01J, PE-02J i PE-03J) i en el de Santa Eulària (PE-02SE).

6.4.- El Pla especial per a l'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, el Pla especial per a l'ordenació de les activitats d'allotjament turístic existents en sòl rústic i el Pla especial per a l'ordenació de les zones industrials del terme.

6.5.- El Pla especial d'accessos i conversió en zona de vianants de Jesús i el Pla especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Pla especial de millora del sanejament i drenatge.

passarà a assenyalar:

#### **ARTICLE 1.2.02**

#### **DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT**

##### 1.- Instruments.

Les NNSS es desenvoluparan, d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el que es preveu en la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans especials, Estudis de detall i Unitats d'actuació o d'execució en sòl urbà que, si és el cas, es portin a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

##### a) - Plans especials.

El Pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Els Plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

- El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes NNSS
- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'una àrea delimitada en les NN.SS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllada o genèricament considerats, comprenent, entre altres anàlogues les següents finalitats: La conservació i rehabilitació del patrimoni històric-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

Els Plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com quanta documentació addicional anés necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

En tot el no específicament modificat per les NNSS, continuaran regint les determinacions dels Plans especials definitivament aprovats.

Els Plans Especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions s'ajustaran al determinat pel Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març.

##### b) - Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NNSS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a aprofitament, altures màximes previstes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NNSS o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament el consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

En tot el no específicament modificat per les NNSS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.





c) - Unitats d'actuació.

Les determinacions de les NNSS, o dels seus instruments de desenvolupament, podran desenvolupar-se de manera sistemàtica mitjançant polígons i unitats d'actuació o, de manera asistemàtica, mitjançant actuacions aïllades. El desenvolupament mitjançant actuacions sistemàtiques serà obligatori quan resulti necessari procedir a l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

L'àmbit de les unitats d'actuació s'assenyala en els plans corresponents, així com les superfícies de cada zona. A aquest efecte, les superfícies de sòl no lucratiu (equipaments, vials, aparcaments i espais lliures) es consideraran com a mínimes i hauran de ser de cessió pública i gratuïta. Les superfícies de sòl lucratiu es consideraran com a màximes i es regularan segons les condicions particulars de la zona, encara que, prèviament, s'haurà de redactar un estudi de detall d'alineacions i rasants quan per al desenvolupament de la UA sigui necessari executar i cedir superfície destinada a vials, aparcaments o espai lliure públic i de volums quan l'ordenació de detall no es trobi definida en els plans. Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que s'estableix en aquestes normes. Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.2.01, de manera que permetin la seva utilització pública.

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes NNSS podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NNSS

3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NNSS es podran tramitar de manera simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les NNSS podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els següents aspectes:

- a) - Alineació o línies d'edificació existents.
- b) - Característiques topogràfiques del terreny.
- c) - Existència d'arbratge i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plans d'aquestes NNSS, un marge d'error del + 5 % i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, si és el cas, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

5.- Unitats d'Actuació definides per les NNSS

La relació i condicions de l'ordenació i gestió de les unitats d'actuació delimitades per les NNSS es contenen en l'annex II d'aquestes normes urbanístiques

6.- Plans especials definits per les NNSS

6.1.- Plans especials dels nuclis turístics del litoral: Es Figueral, Cala Llenya,

Es Canar-Punta Arabí, Cala Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa i Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Plans especials de protecció del Puig de Missa (PE-01SE), Mines de S'Argentera, Canal d'en Martí i aqüeducte de S'Argamassa.

6.3.- Els Plans especials de reforma interior prevists en el nucli de Jesús (PE-01J, PE-02J i PE-03J) i en el de Santa Eulària (PE-02SE).

6.4.- El Pla especial per a l'ordenació de les activitats de serveis existents en sòl rústic, el Pla especial per a l'ordenació de les activitats d'allotjament turístic existents en sòl rústic i el Pla especial per a l'ordenació de les zones industrials del terme.

6.5.- El Pla especial d'accessos i conversió en zona de vianants de Jesús i el Pla especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Pla especial de millora del sanejament i drenatge.

1.22. L'article 8.2.02 de les NNUU que actualment resa:

**ARTICLE 8.2.02**

**ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL**

1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitjana tensió, les línies de telecomunicacions i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, tret que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.

2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions en sòl rústic compreses en els següents casos:

- a) - Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permisos en el règim general d'usos, excepte els habitatges unifamiliars.
- b) - Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.
- c) - Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si és el cas, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:

- a) - Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
- b) - Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

- a) - Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionament d'aquestes.
- b) - Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.
- c) - Avaluació, si és el cas, dels nivells de producció de sorolls i vibracions.
- d) - Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el mitjà geològic, com a rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.
- e) - Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el mitjà preexistent.
- f) - Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a aquest efecte.

5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica, hauran de complir amb les següents condicions establertes en l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic dels Illes Balears:

5.1.- Subministraments elèctrics.

- a) - Esteses de baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió en sòl rústic hauran de complir amb el que s'estableix en la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2.004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica baixa tensió (CIES), i en la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2.004, per la qual s'aprova les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir el que s'estableix en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de transcórrer per camins públics o, en defecte d'això, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos últims casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

- b) - Esteses de mitjana tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn enterrades les derivacions en mitjana tensió necessàries per a alimentar des de la xarxa existent fins a l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitjana tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran en la mateixa torre des de la qual es realitzi la



unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest últim cas, les servituds necessàries per a possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c) - Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles a cada moment i amb l'entrada en mitjana tensió i les sortides baixa tensió enterrades. La seva reculada a límit de parcel·la podrà reduir-se fins a un mínim de tres (3) metres, podent-se situar els armaris de connexió en el tancament de parcel·la.

Les noves línies de mitjana tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministraments, podran ser aèries en la mesura en què discorren per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per a augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent en l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui aplicable.

5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que en la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podrà, ser enterrats en la mesura que discorren per camins públics o privats, establint-se, si fos el cas, les servituds necessàries per a possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

5.3.- Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'ample d'aquestes zones de protecció ha de ser el necessari per a evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o risc de produir incendis forestals i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica més 5 metres a cada costat d'aquest. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50 % de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que comportin un perill de contacte amb els conductors, aquests hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir lliures de residus vegetals o de qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

6.- Infraestructures.

Les infraestructures, segons definició de l'article 8.3.01, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se en el sòl rústic i, d'acord amb el que estableix el \*PTI, amb les limitacions d'usos establertes en els Capítols V i VI d'aquestes normes.

Les xarxes i instal·lacions de telecomunicacions hauran d'ajustar-se al que s'estableix en el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears i a aquest efecte:

a) - Es consideren activitats relacionades amb les infraestructures públiques i el seu ús està admès quan estan previstes en les NNSS o en els instruments d'ordenació territorial o en els quals s'aprovin en el seu desenvolupament, devent, en els altres casos, amb informe previ de l'Administració competent en matèria de telecomunicacions sobre el seu caràcter d'instal·lació insular o suprainsular, ser objecte de declaració d'interès general.

b) - En qualsevol cas, les xarxes hauran de ser subterrànies i les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic comú i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada també en sòl rústic, excepte en el cas que l'estació de què es tracti es trobi en règim d'ús compartit o existeixin raons d'impossibilitat tècnica.

passarà a assenyalar:

## **ARTICLE 8.2.02**

### **ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL**

1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitjana tensió, les línies de telecomunicacions i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, tret que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.

2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions en sòl rústic compreses en els següents casos:

a) - Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, excepte els habitatges



unifamiliars.

b) - Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.

c) - Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si és el cas, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:

a) - Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.

b) - Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

a) - Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionament d'aquestes.

b) - Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.

c) - Avaluació, si és el cas, dels nivells de producció de sorolls i vibracions.

d) - Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el mitjà geològic, com a rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.

e) - Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el mitjà preexistent.

f) - Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a aquest efecte.

5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica, hauran de complir amb les següents condicions establertes en l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic dels Illes Balears:

5.1.- Subministraments elèctrics.

a) - Esteses de baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió en sòl rústic hauran de complir amb el que s'estableix en la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2.004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica baixa tensió (CIES), i en la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2.004, per la qual s'aprova les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir el que s'estableix en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de transcórrer per camins públics o, en defecte d'això, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos últims casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

b) - Esteses de mitjana tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn enterrades les derivacions en mitjana tensió necessàries per a alimentar des de la xarxa existent fins a l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitjana tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran en la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest últim cas, les servituds necessàries per a possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c) - Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles a cada moment i amb l'entrada en mitjana tensió i les sortides baixa tensió enterrades. La seva reculada a límit de parcel·la amb camí podrà reduir-se fins a un mínim de tres (3) metres, podent-se situar els armaris de connexió en el tancament de parcel·la.

Les noves línies de mitjana tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministraments, podran ser aèries en la mesura en què discorri per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per a augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent en l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui aplicable.

5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).



Excepte que en la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ser aeris. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podrà, ser enterrats en la mesura que discorri per camins públics o privats, establint-se, si fos el cas, les servituds necessàries per a possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

#### 5.3.- Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'ample d'aquestes zones de protecció ha de ser el necessari per a evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o risc de produir incendis forestals i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica més 5 metres a cada costat d'aquest. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50 % de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que comportin un perill de contacte amb els conductors, aquests hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir lliures de residus vegetals o de qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

#### 6.- Infraestructures.

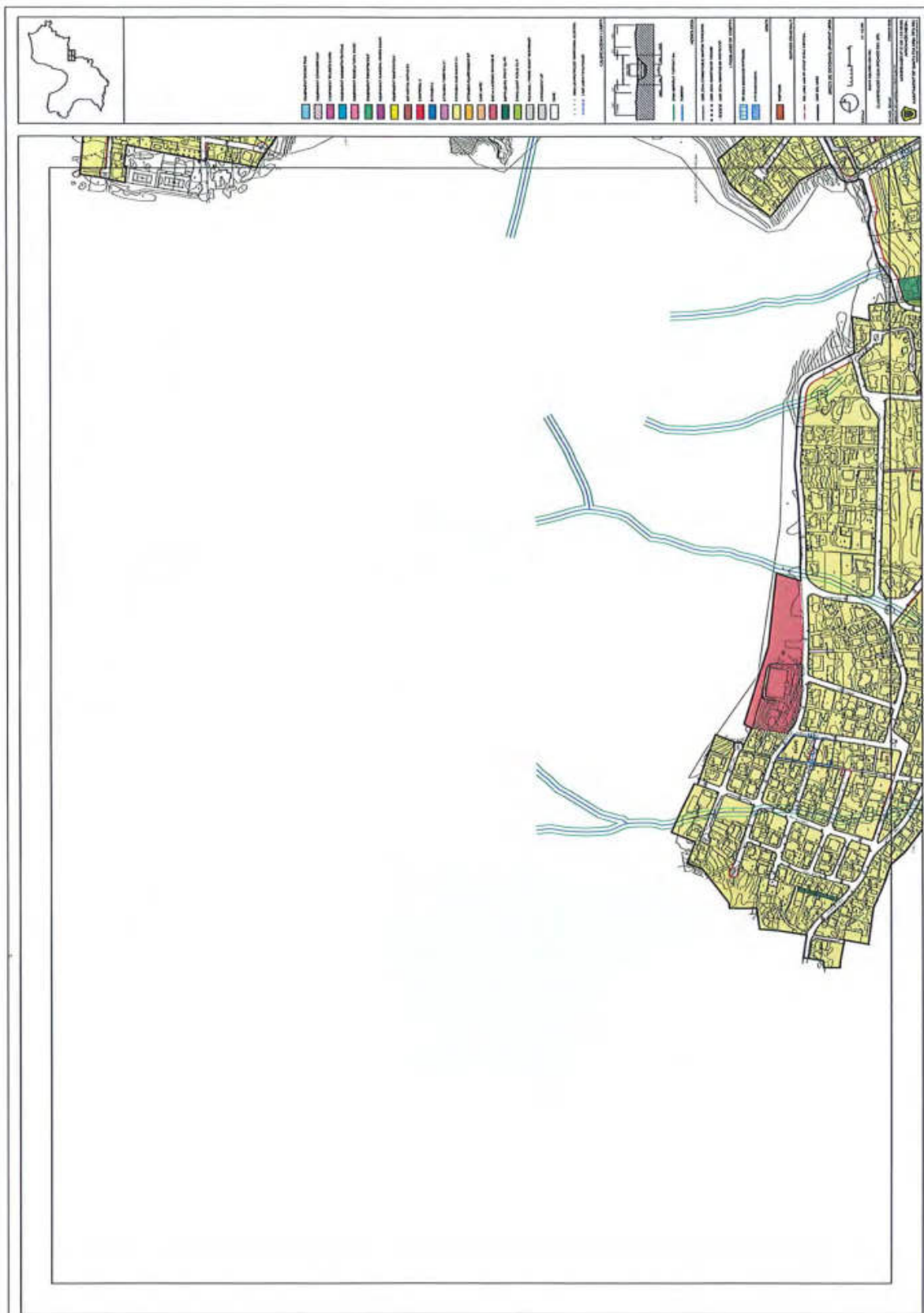
Les infraestructures, segons definició de l'article 8.3.01, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se en el sòl rústic i, d'acord amb el que estableix el PTI, amb les limitacions d'usos establertes en els Capítols V i VI d'aquestes normes.


Les xarxes i instal·lacions de telecomunicacions hauran d'ajustar-se al que s'estableix en el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears i a aquest efecte:

- a) - Es consideren activitats relacionades amb les infraestructures públiques i el seu ús està admès quan estan previstes en les NNSS o en els instruments d'ordenació territorial o en els quals s'aprovin en el seu desenvolupament, devent, en els altres casos, amb informe previ de l'Administració competent en matèria de telecomunicacions sobre el seu caràcter d'instal·lació insular o suprainsular, ser objecte de declaració d'interès general.
- b) - En qualsevol cas, les xarxes hauran de ser subterrànies i les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic comú i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada també en sòl rústic, excepte en el cas que l'estació de què es tracti es trobi en règim d'ús compartit o existeixin raons d'impossibilitat tècnica.

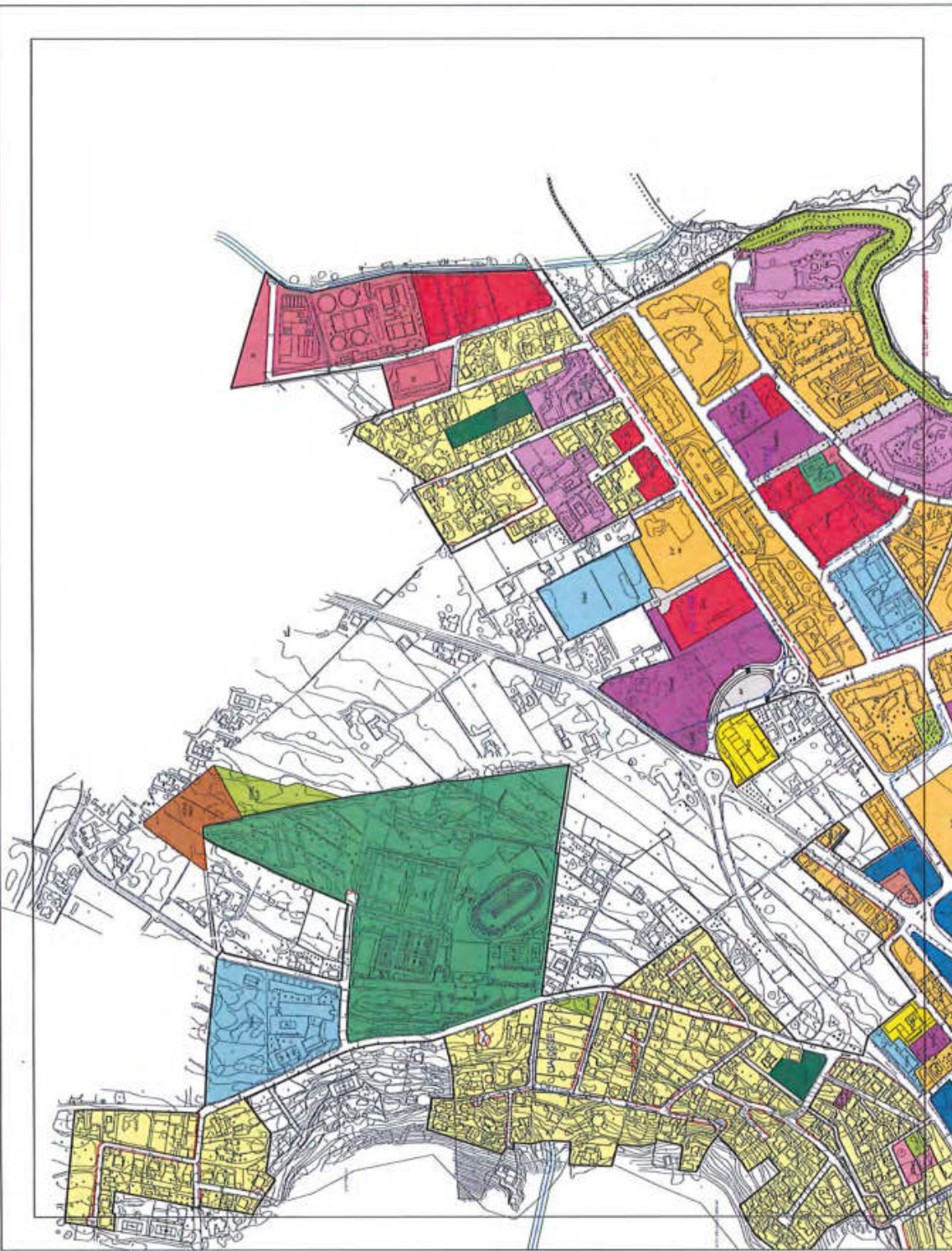
### ANNEX 3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA

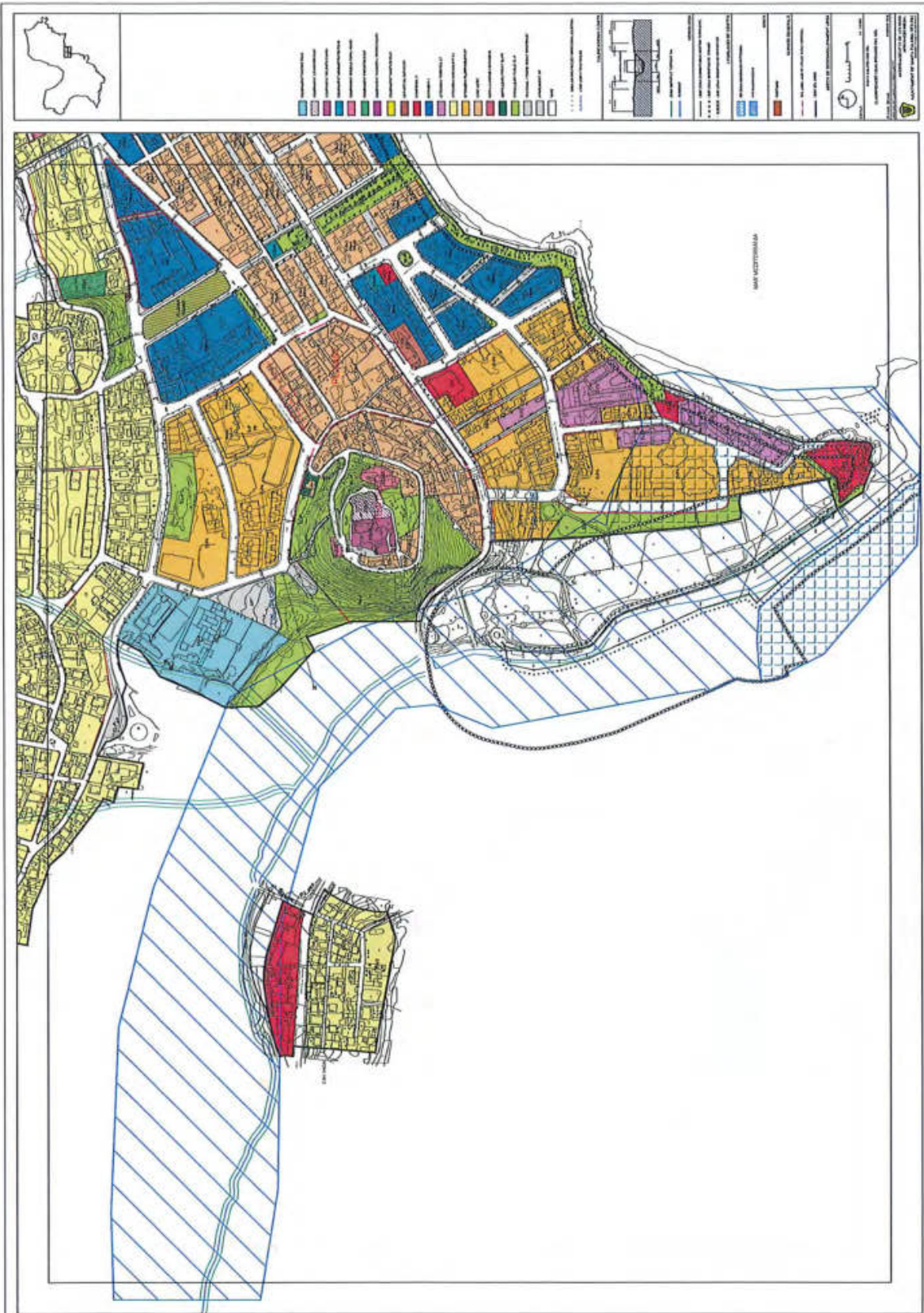




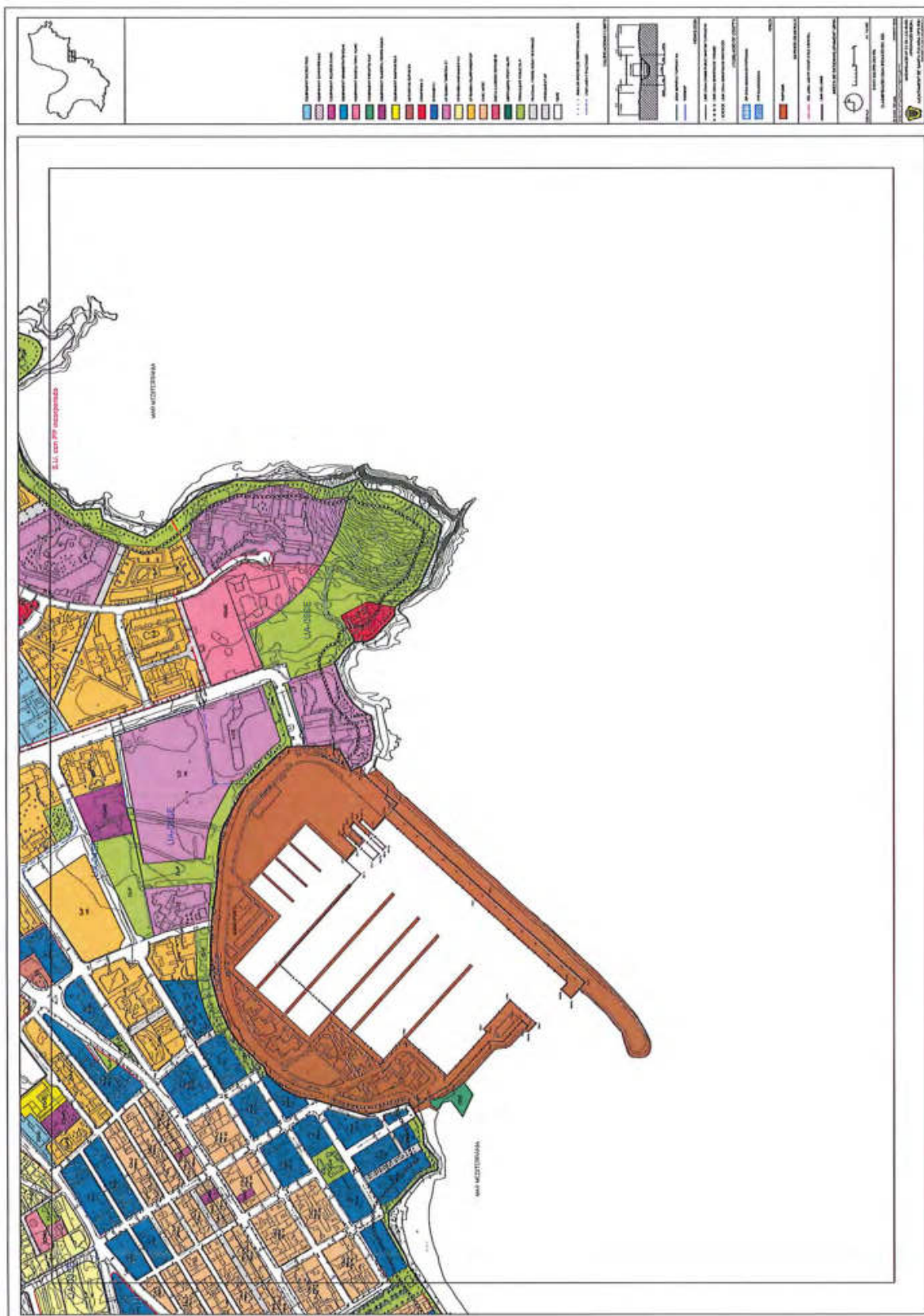
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcel·les d'urbanització</li> <li>Parcel·les d'edificació</li> <li>Parcel·les d'activitat comercial</li> <li>Parcel·les d'activitat industrial</li> <li>Parcel·les d'activitat terciària</li> <li>Parcel·les d'activitat residencial</li> <li>Parcel·les d'activitat recreativa</li> <li>Parcel·les d'activitat agrícola</li> <li>Parcel·les d'activitat forestal</li> <li>Parcel·les d'activitat pesquera</li> <li>Parcel·les d'activitat turística</li> <li>Parcel·les d'activitat cultural</li> <li>Parcel·les d'activitat esportiva</li> <li>Parcel·les d'activitat social</li> <li>Parcel·les d'activitat religiosa</li> <li>Parcel·les d'activitat pública</li> <li>Parcel·les d'activitat privada</li> <li>Parcel·les d'activitat mixta</li> <li>Parcel·les d'activitat no definida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcel·les d'edificació</li> <li>Parcel·les d'activitat comercial</li> <li>Parcel·les d'activitat industrial</li> <li>Parcel·les d'activitat terciària</li> <li>Parcel·les d'activitat residencial</li> <li>Parcel·les d'activitat recreativa</li> <li>Parcel·les d'activitat agrícola</li> <li>Parcel·les d'activitat forestal</li> <li>Parcel·les d'activitat pesquera</li> <li>Parcel·les d'activitat turística</li> <li>Parcel·les d'activitat cultural</li> <li>Parcel·les d'activitat esportiva</li> <li>Parcel·les d'activitat social</li> <li>Parcel·les d'activitat religiosa</li> <li>Parcel·les d'activitat pública</li> <li>Parcel·les d'activitat privada</li> <li>Parcel·les d'activitat mixta</li> <li>Parcel·les d'activitat no definida</li> </ul>
---	--





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>





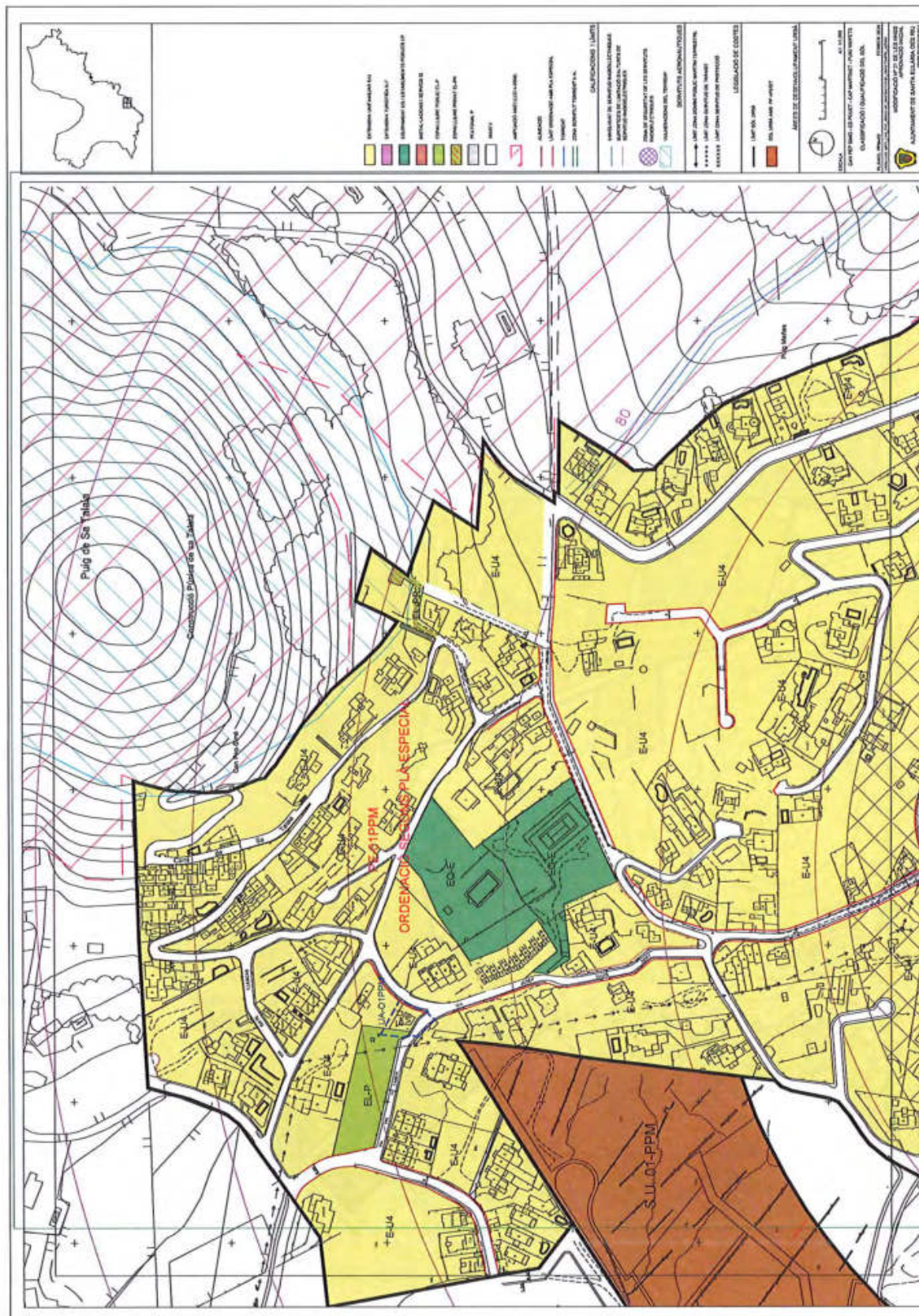
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>

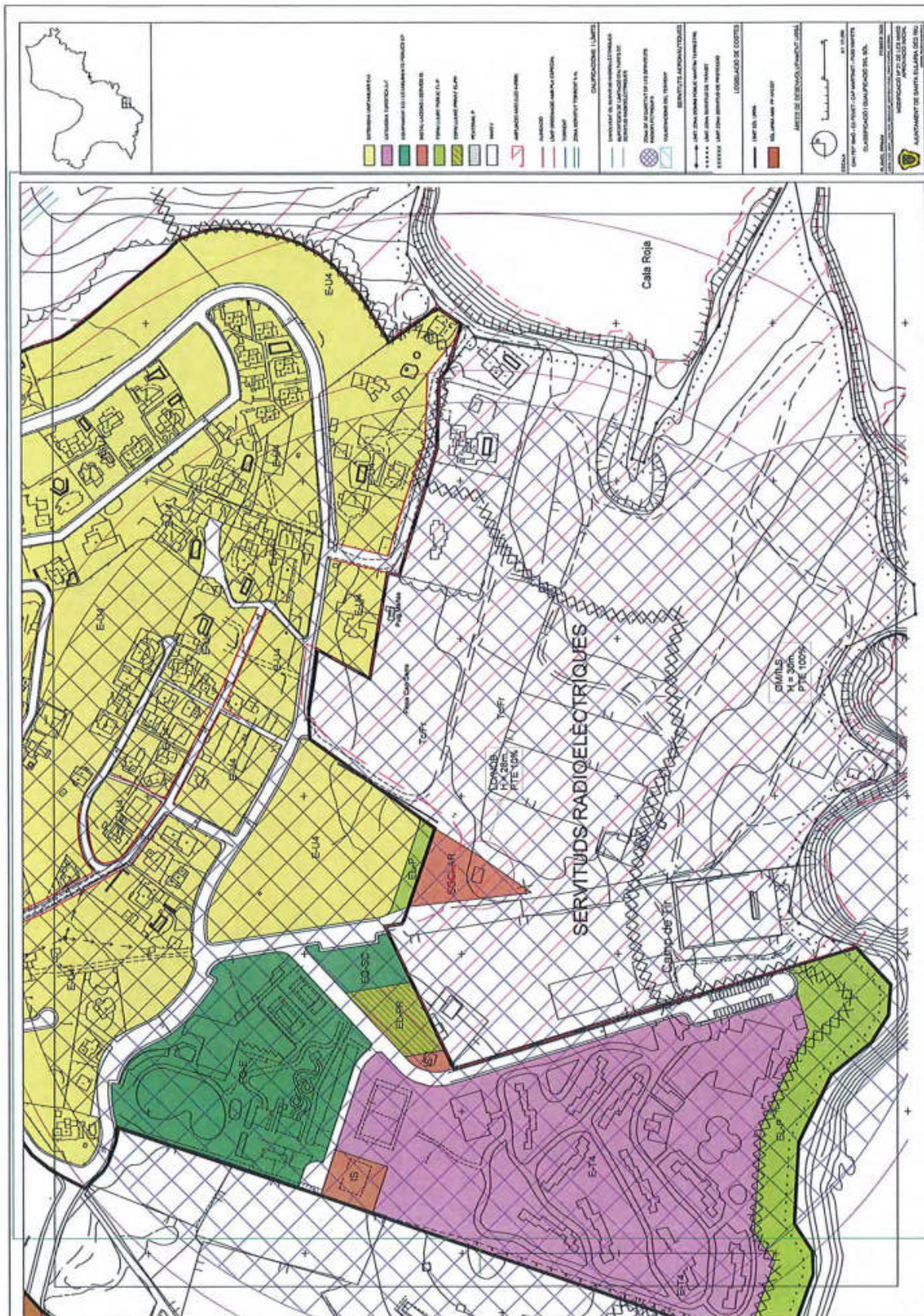




<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2026/76/12222228>

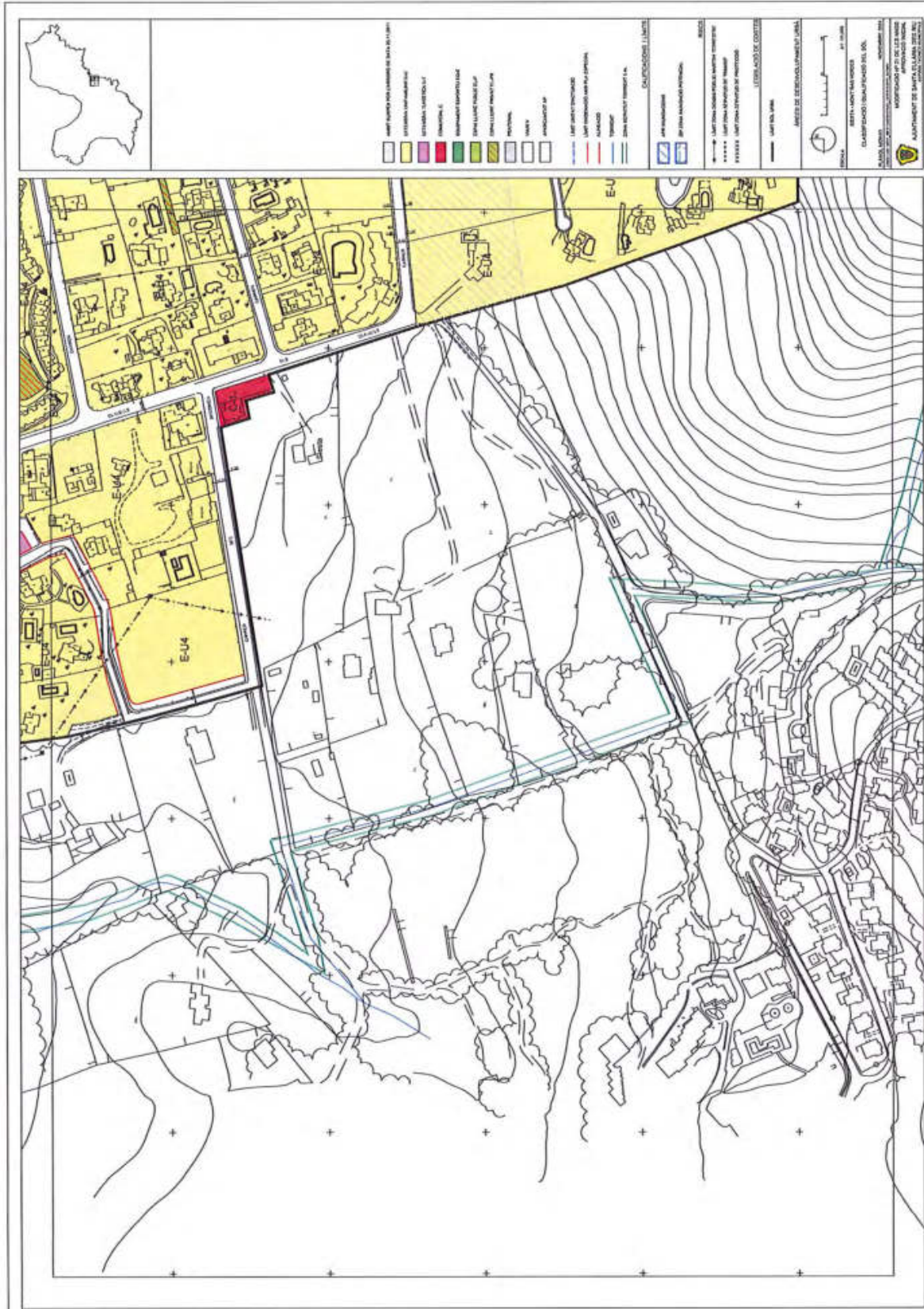


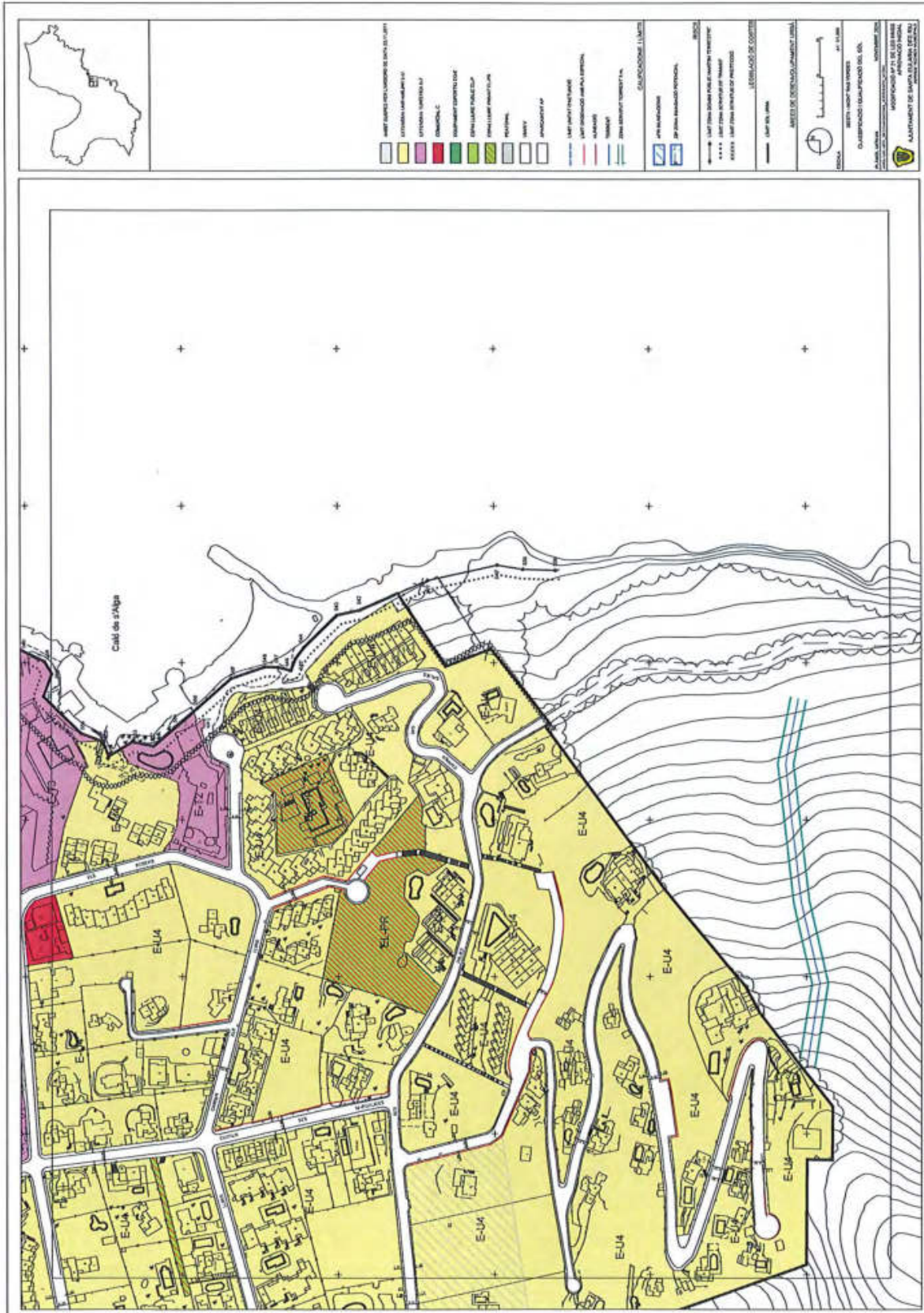


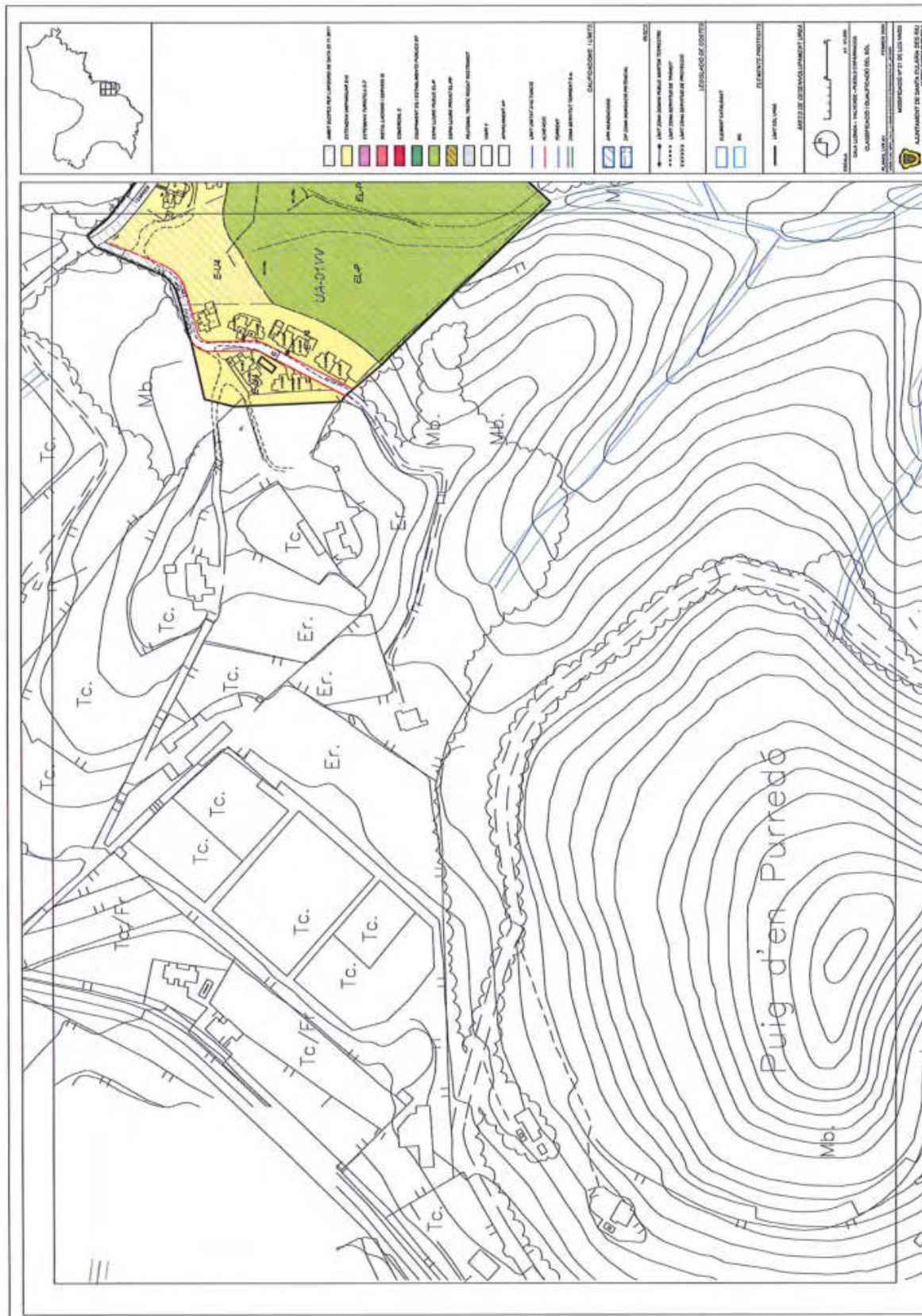




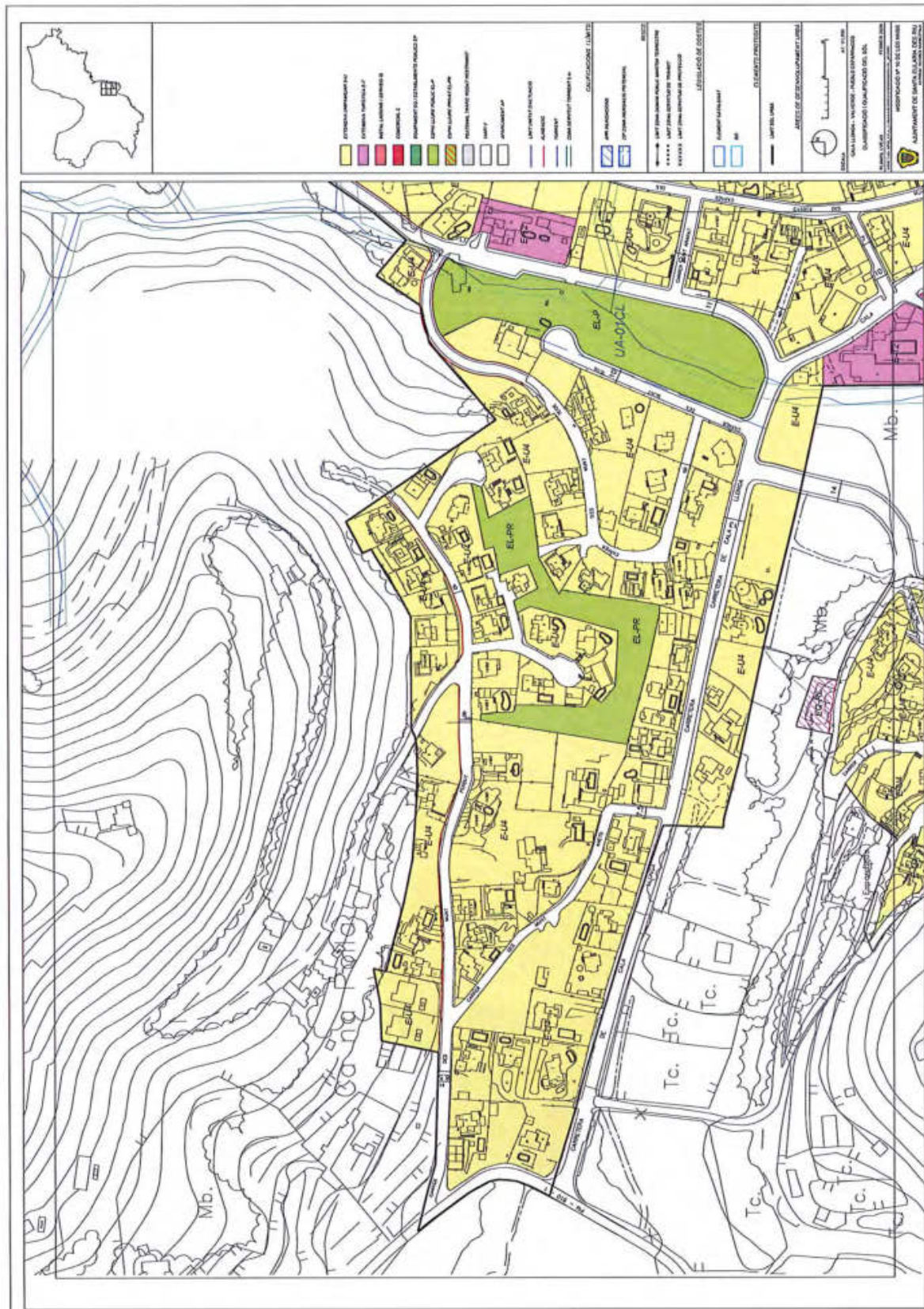
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2026/76/12222228>







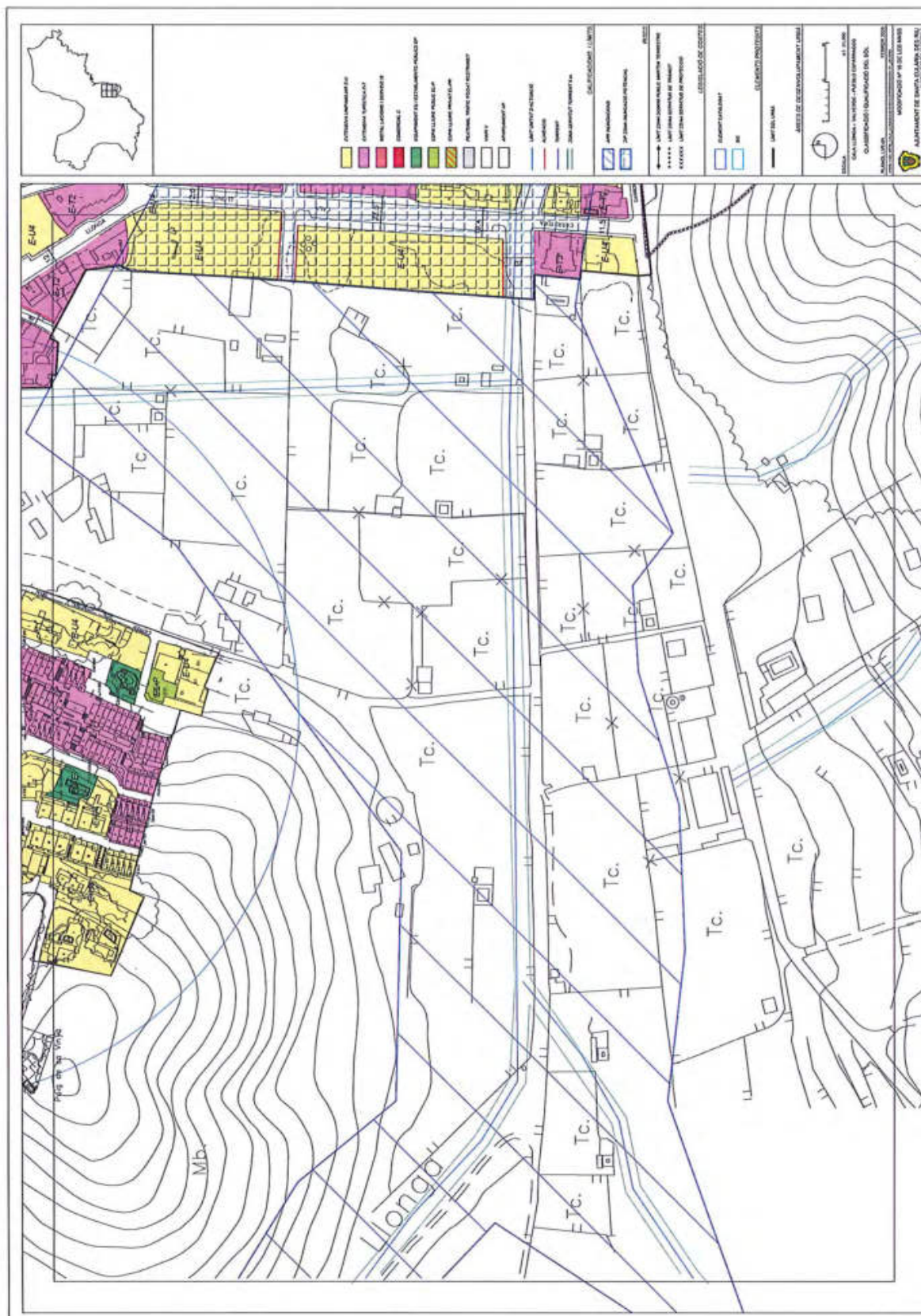




<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2026/76/1222228>

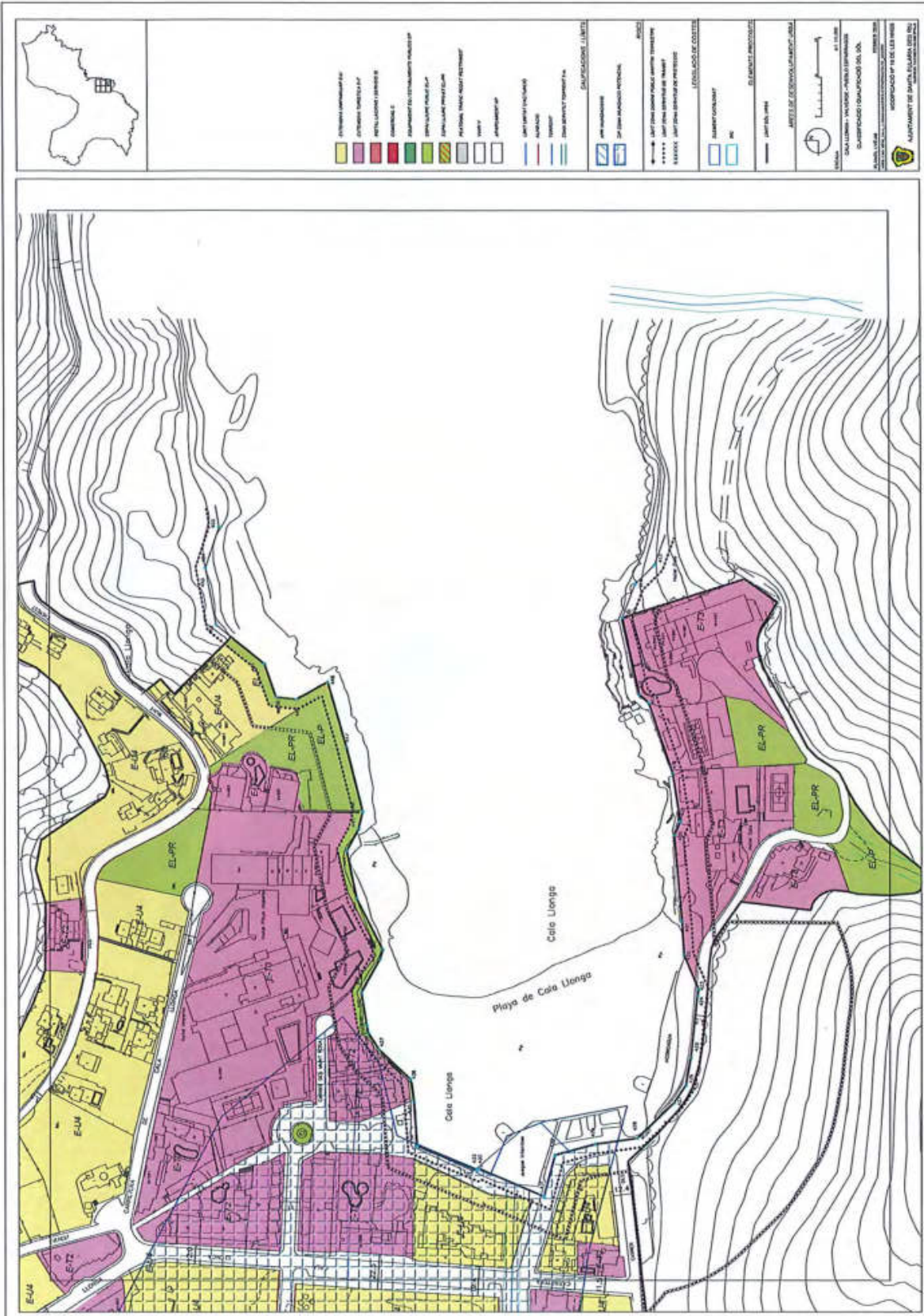






<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2026/76/1222228>

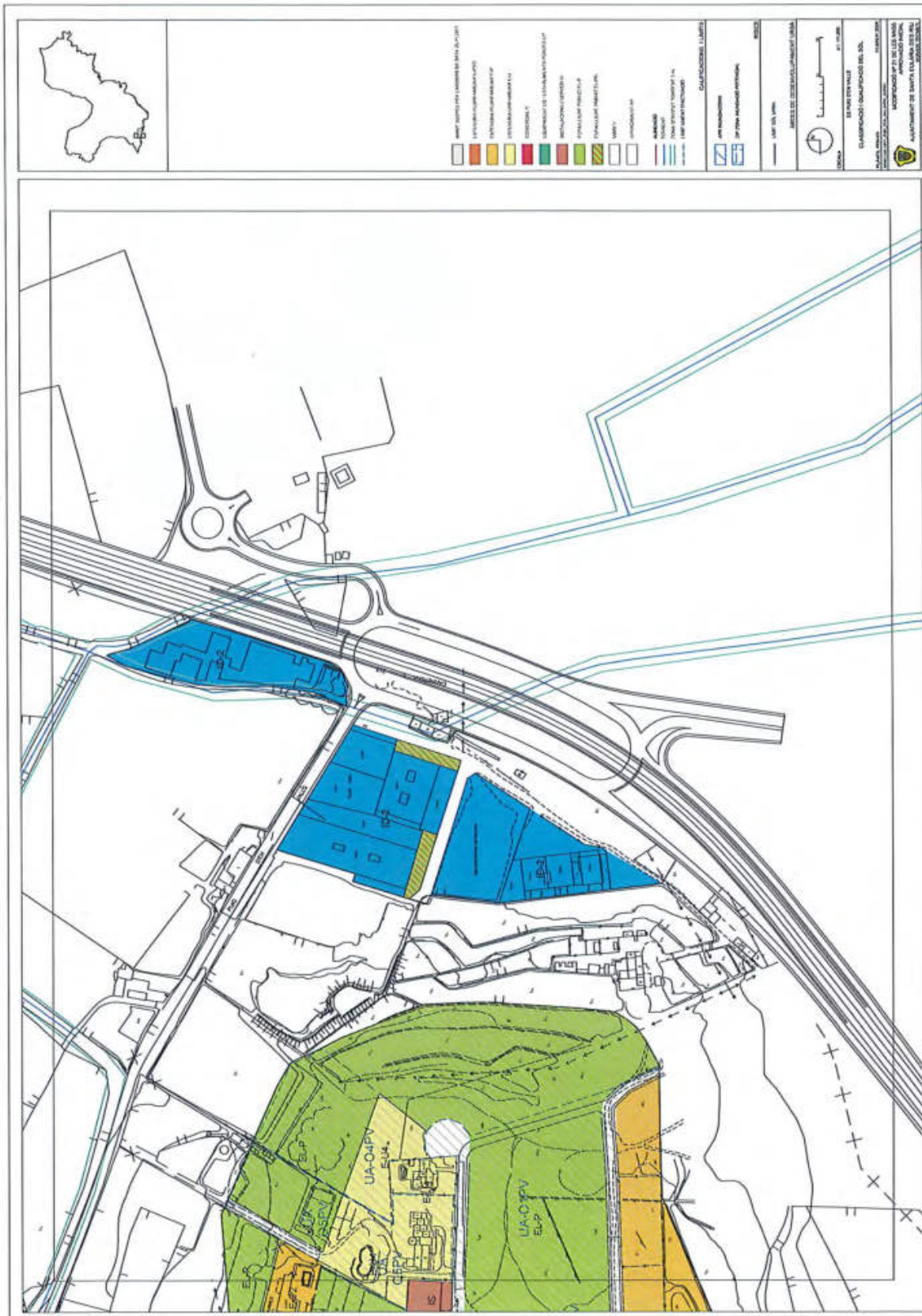




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/12222228>

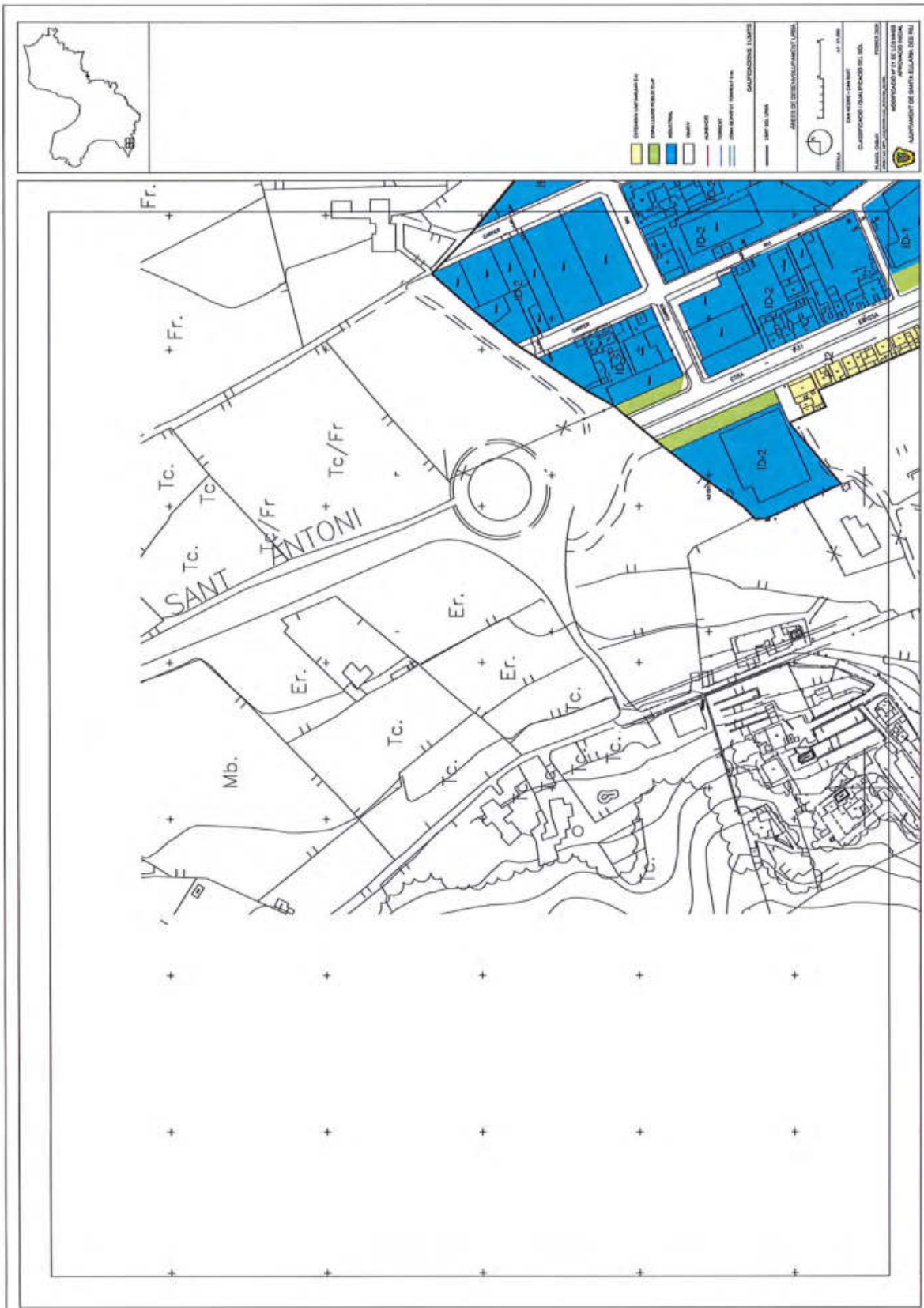


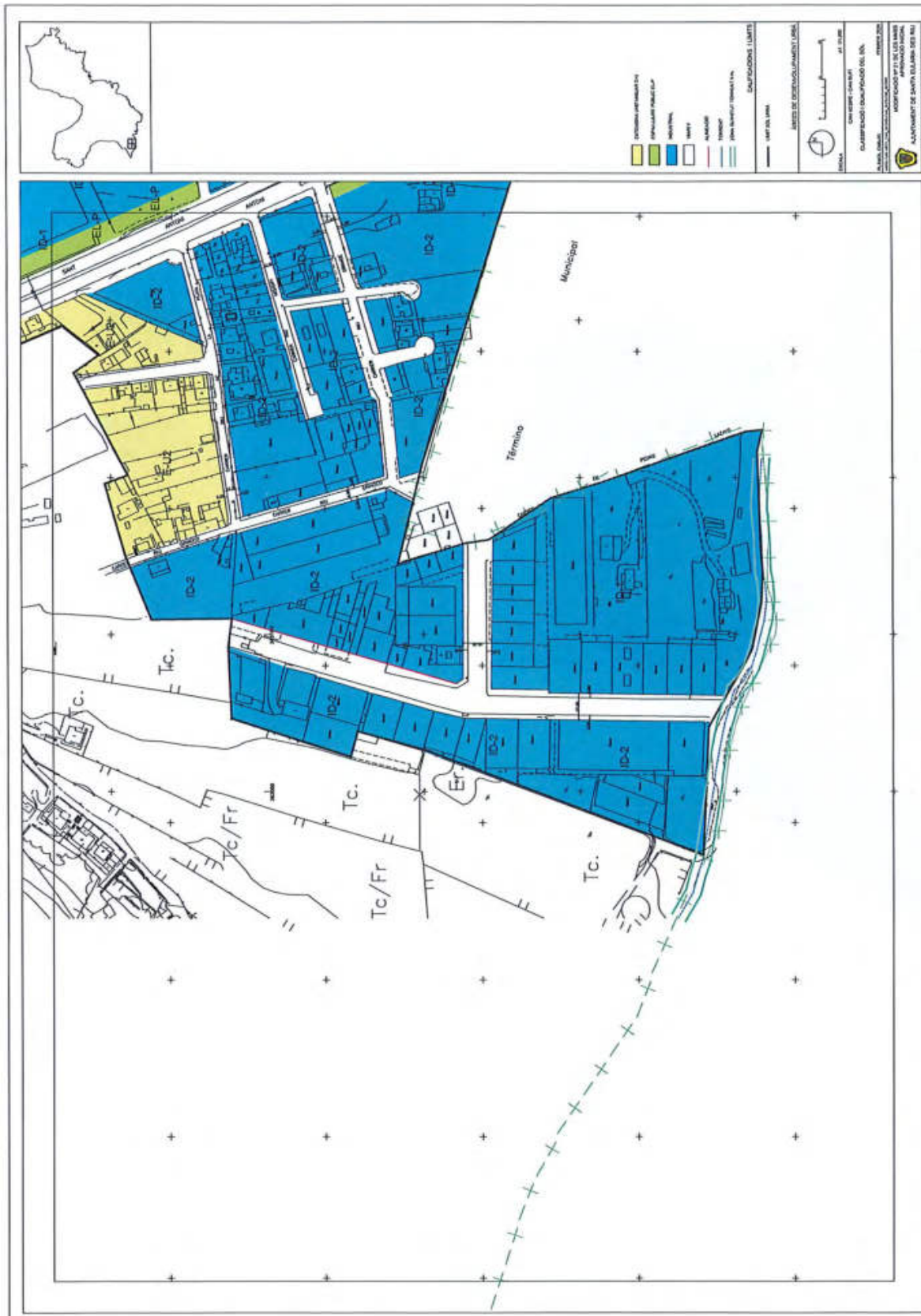




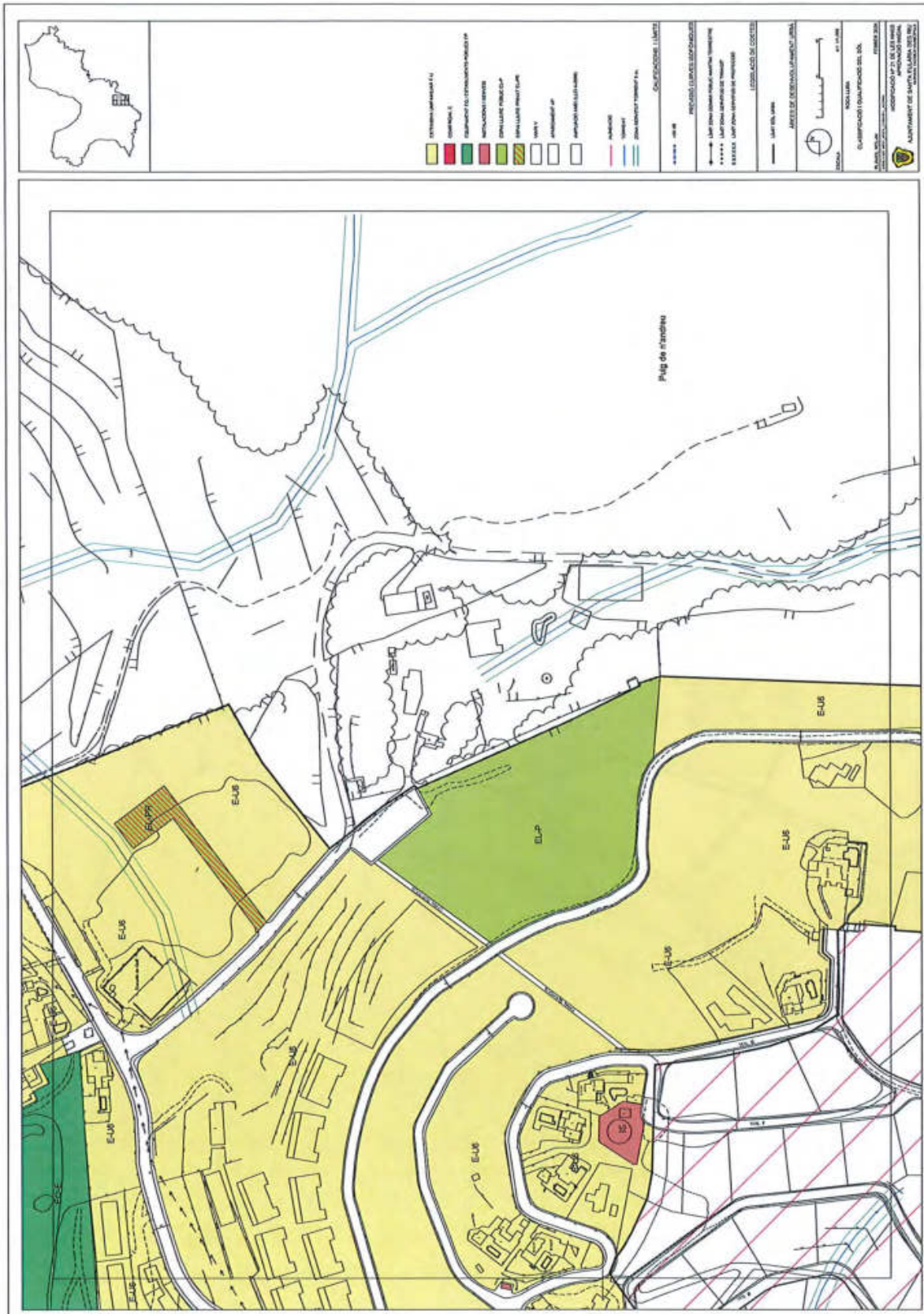
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>







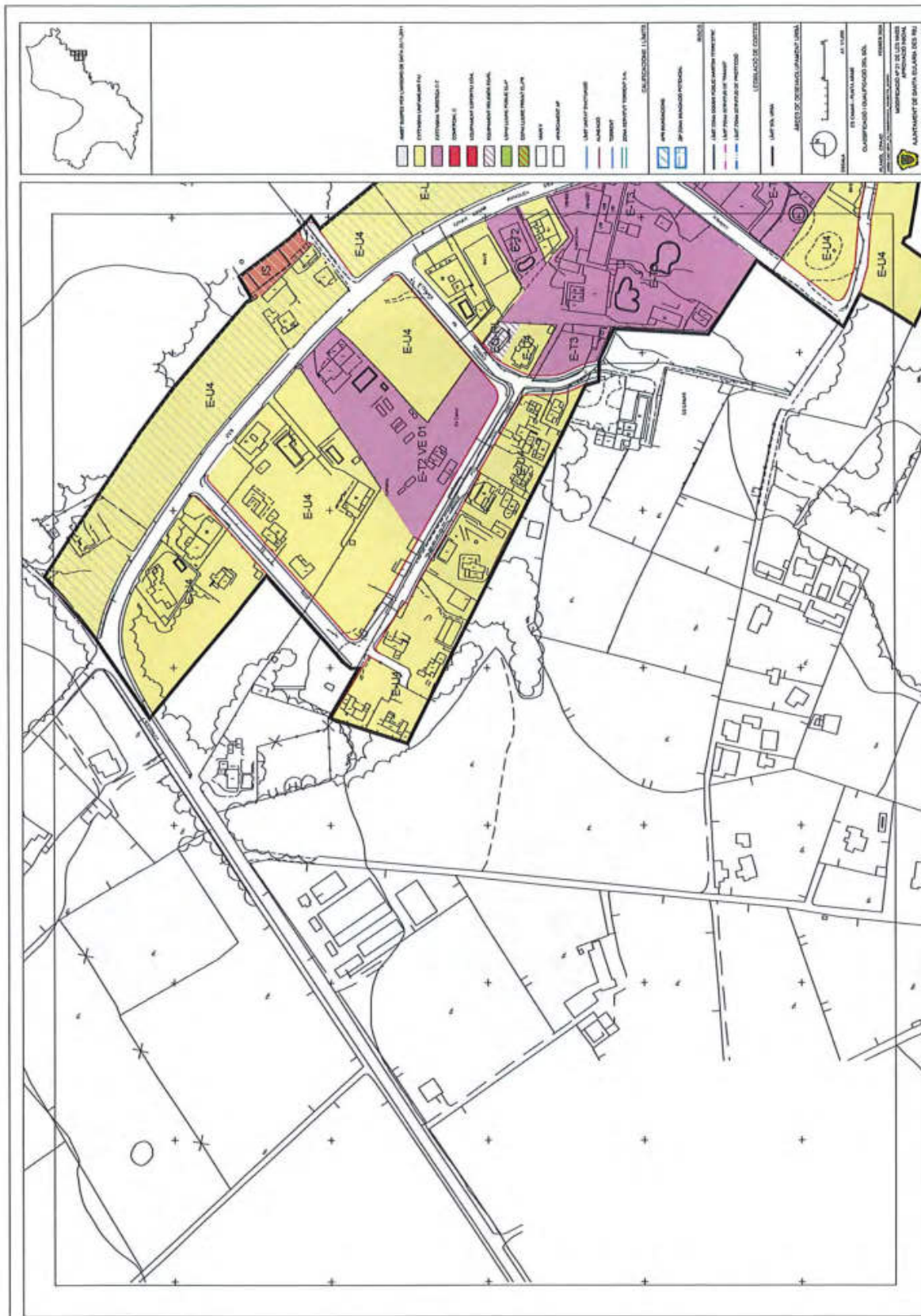


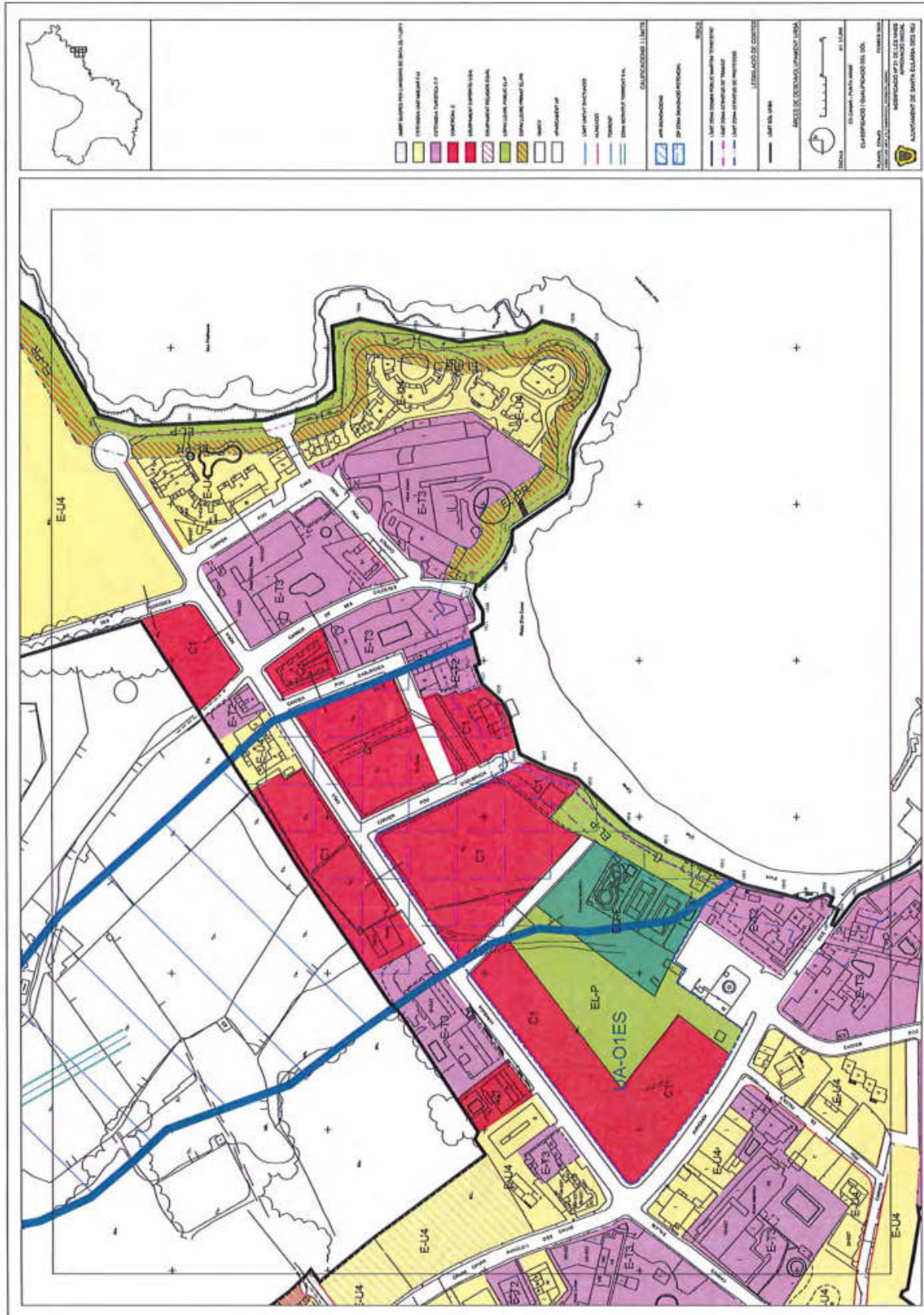


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>

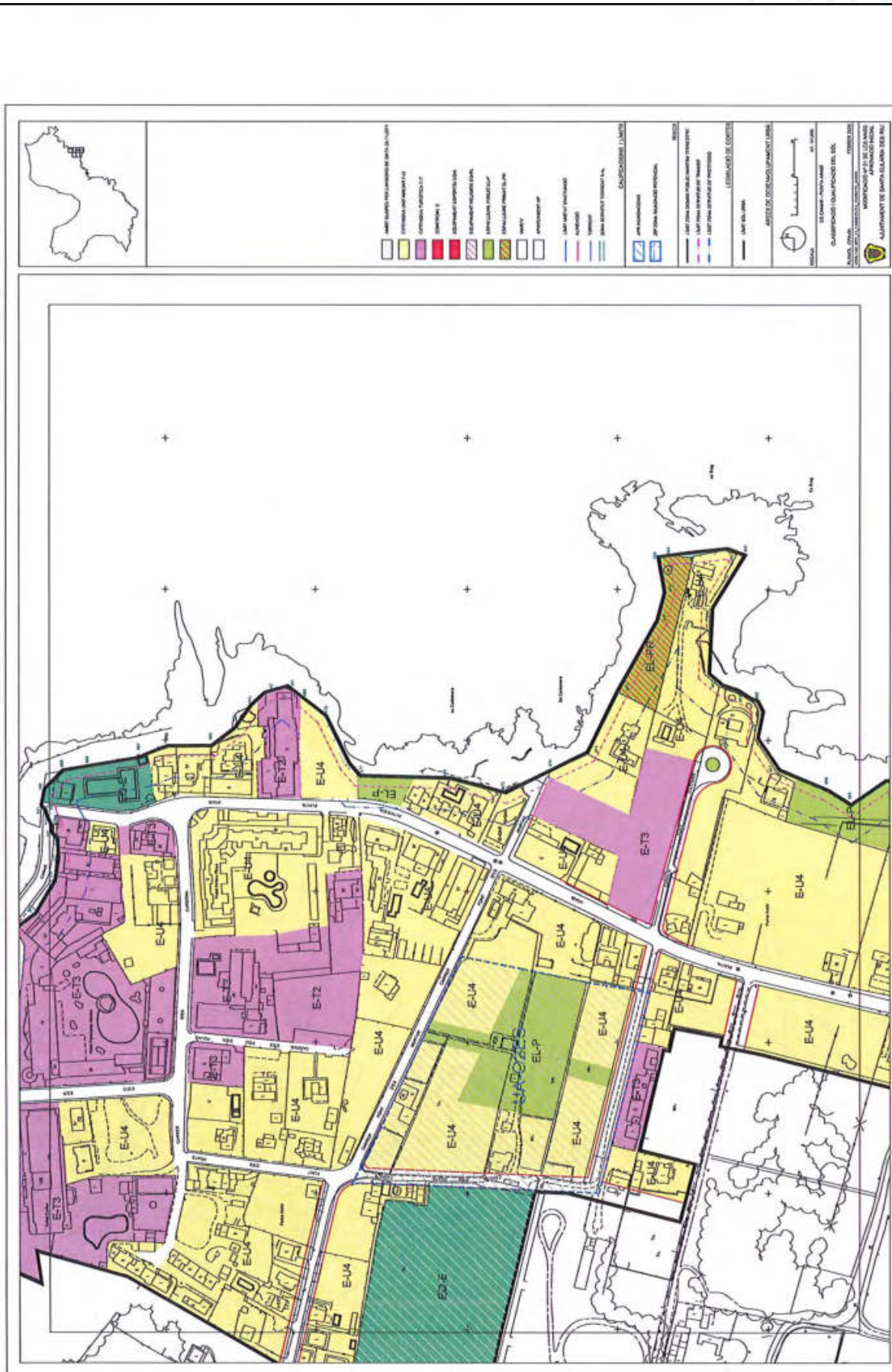












<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>







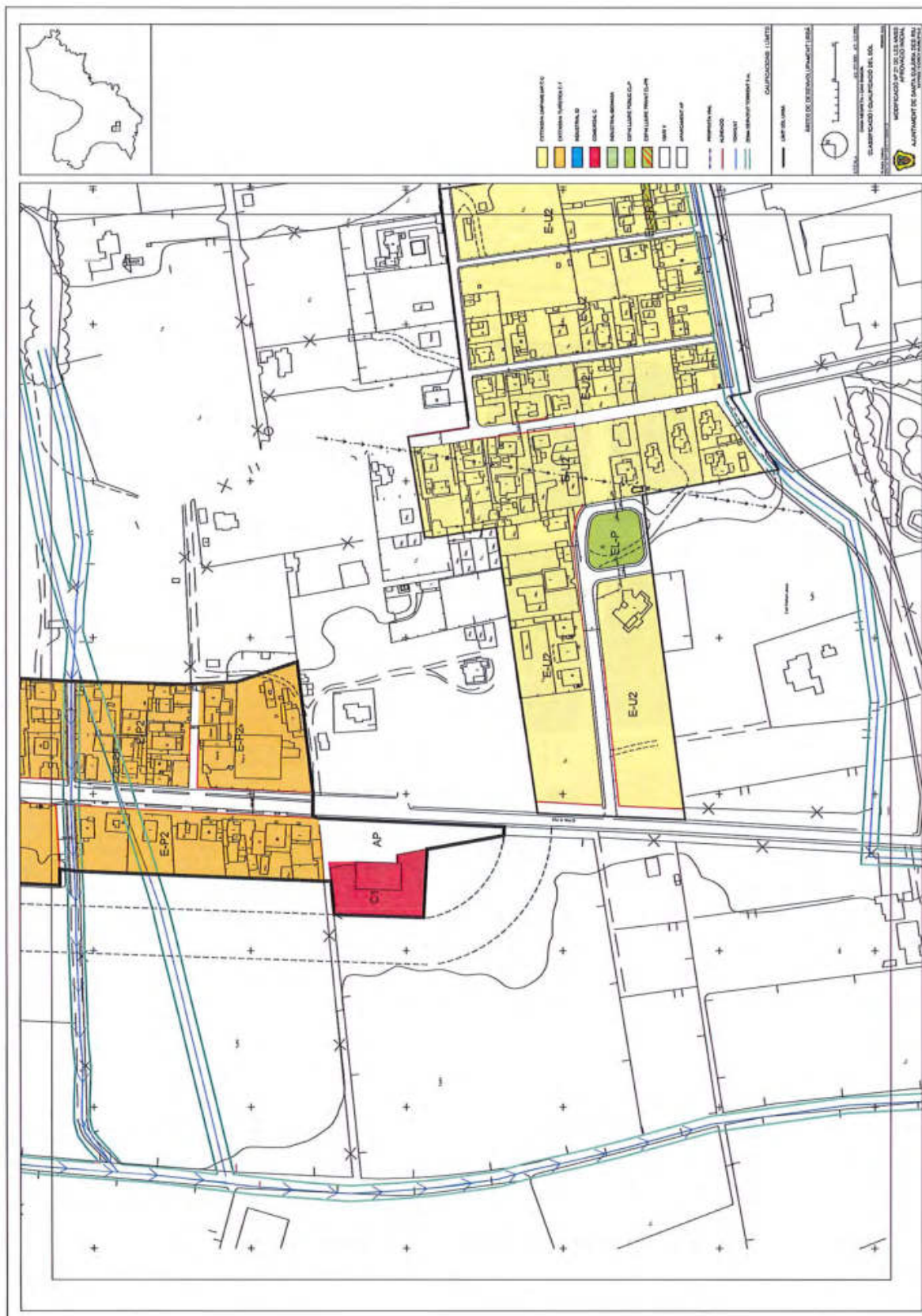
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>

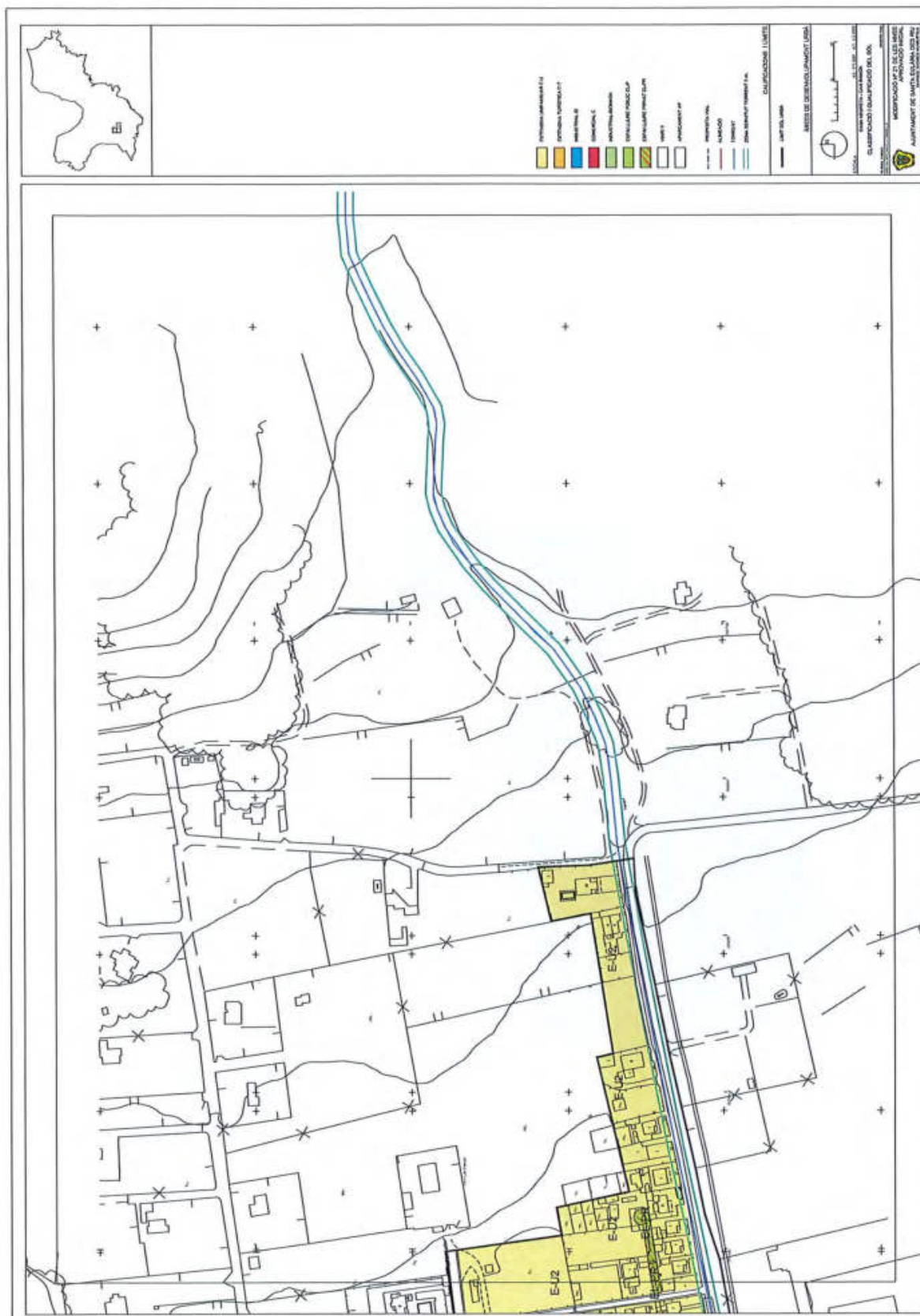


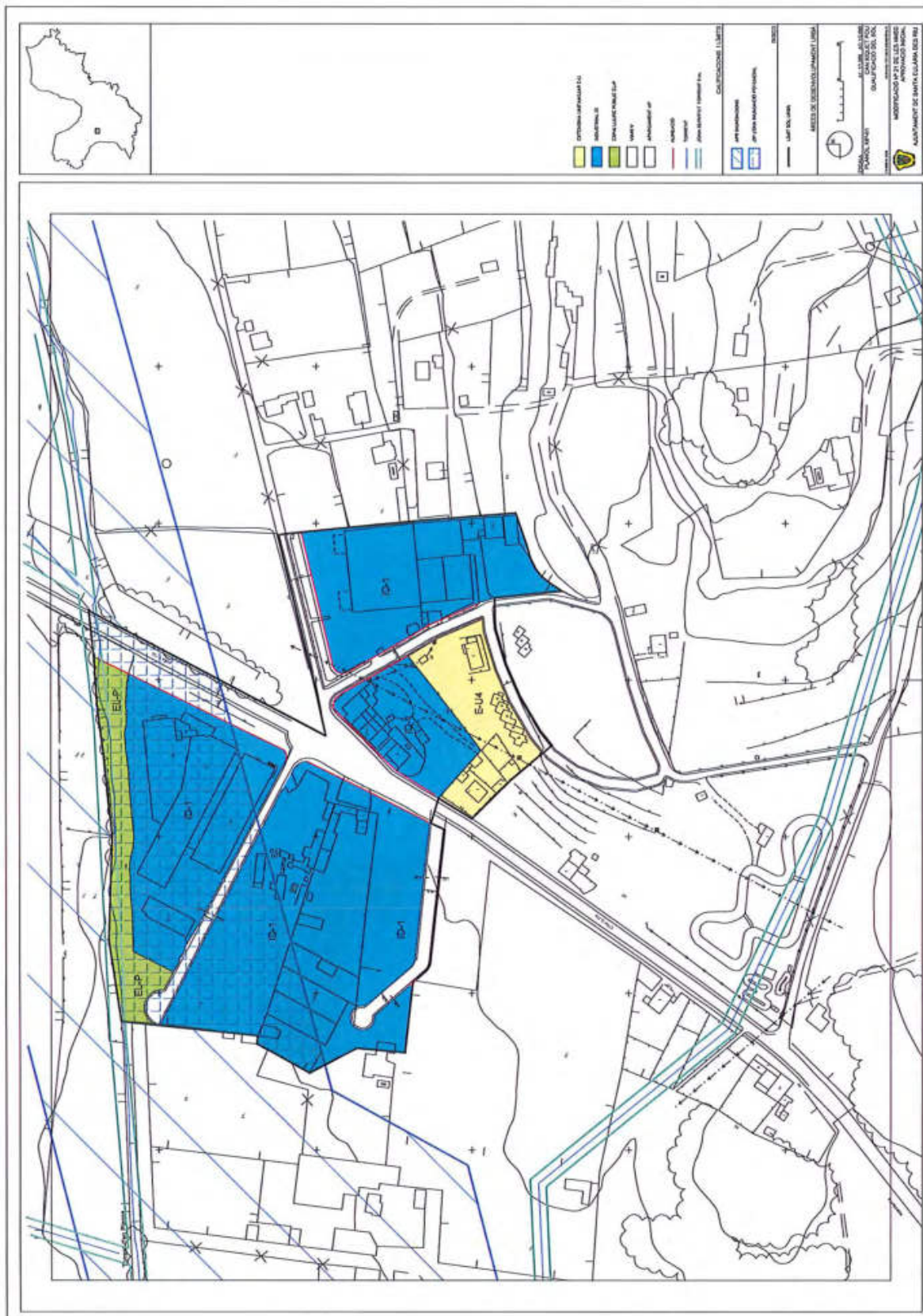


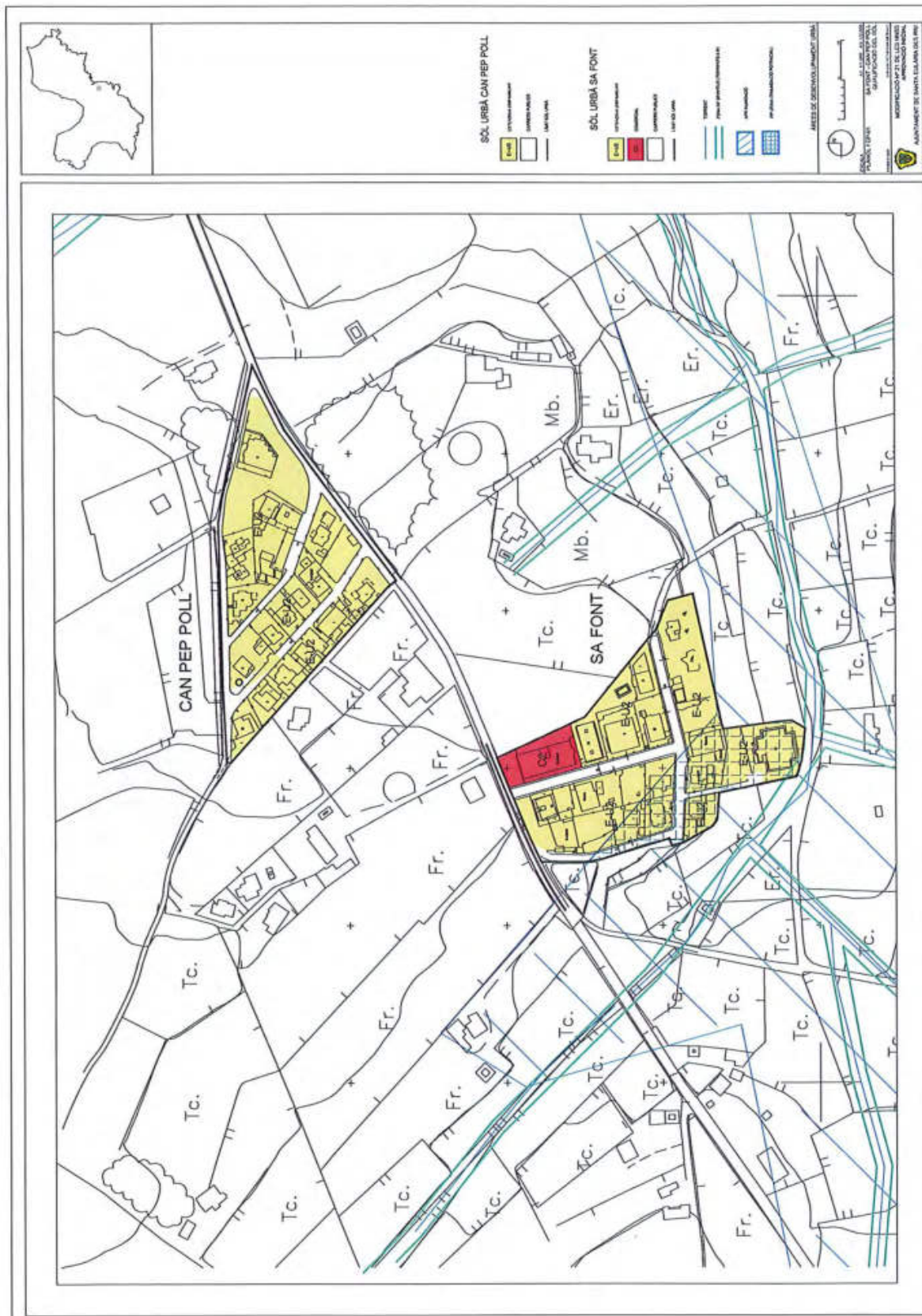
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>









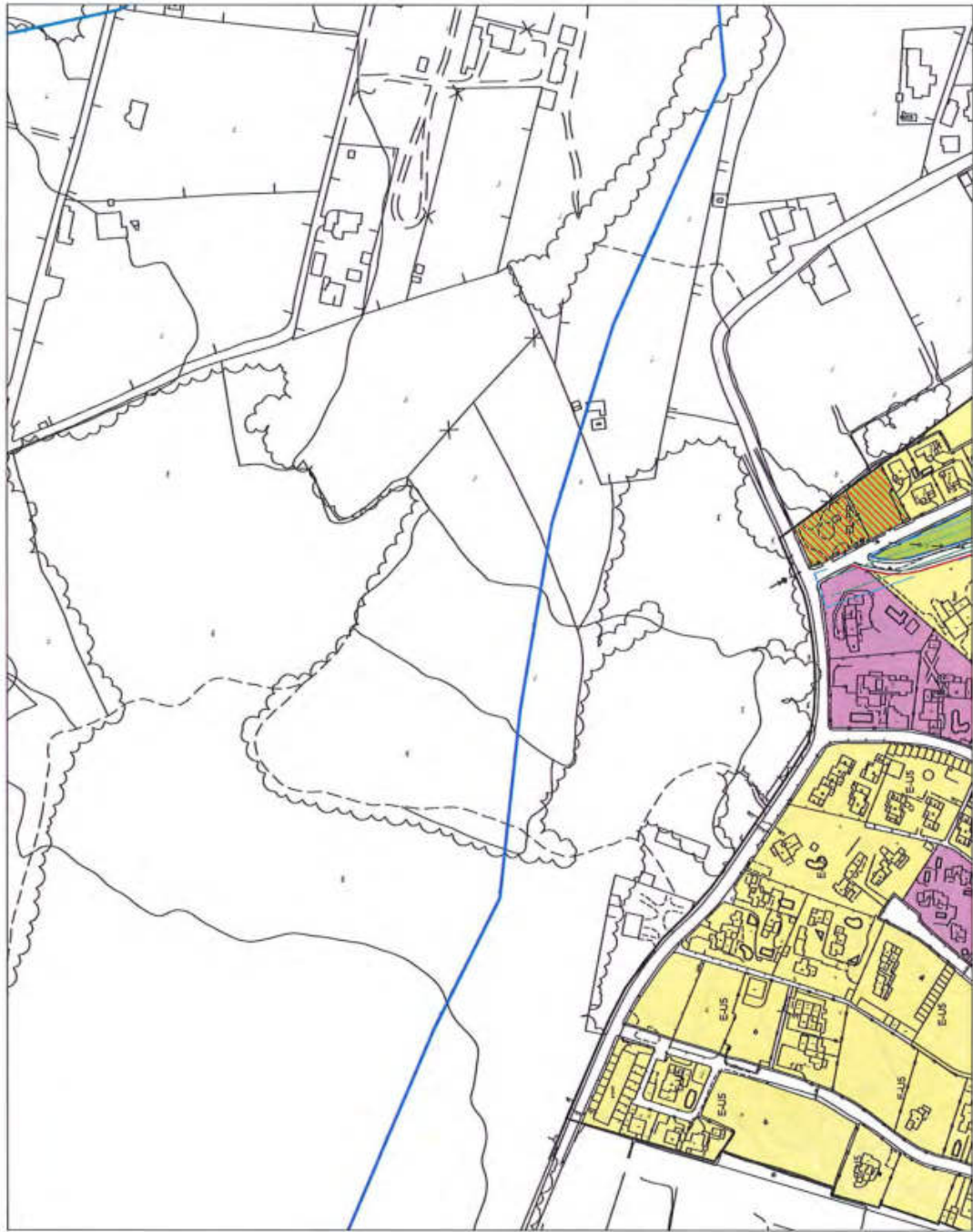


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>





[Yellow]	ESPACIO COMPARTIMENTAT
[Pink]	ESPACIO HABITABLE 1.ª
[Red]	ESPACIO HABITABLE 2.ª
[Light Red]	ESPACIO HABITABLE 3.ª
[Orange]	ESPACIO HABITABLE 4.ª
[Green]	ESPACIO HABITABLE 5.ª
[Light Green]	ESPACIO HABITABLE 6.ª
[Blue-Green]	ESPACIO HABITABLE 7.ª
[Blue]	ESPACIO HABITABLE 8.ª
[Light Blue]	ESPACIO HABITABLE 9.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 10.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 11.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 12.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 13.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 14.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 15.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 16.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 17.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 18.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 19.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 20.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 21.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 22.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 23.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 24.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 25.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 26.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 27.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 28.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 29.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 30.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 31.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 32.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 33.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 34.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 35.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 36.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 37.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 38.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 39.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 40.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 41.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 42.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 43.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 44.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 45.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 46.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 47.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 48.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 49.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 50.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 51.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 52.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 53.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 54.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 55.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 56.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 57.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 58.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 59.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 60.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 61.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 62.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 63.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 64.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 65.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 66.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 67.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 68.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 69.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 70.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 71.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 72.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 73.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 74.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 75.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 76.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 77.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 78.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 79.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 80.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 81.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 82.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 83.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 84.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 85.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 86.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 87.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 88.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 89.ª
[White]	ESPACIO HABITABLE 90.ª

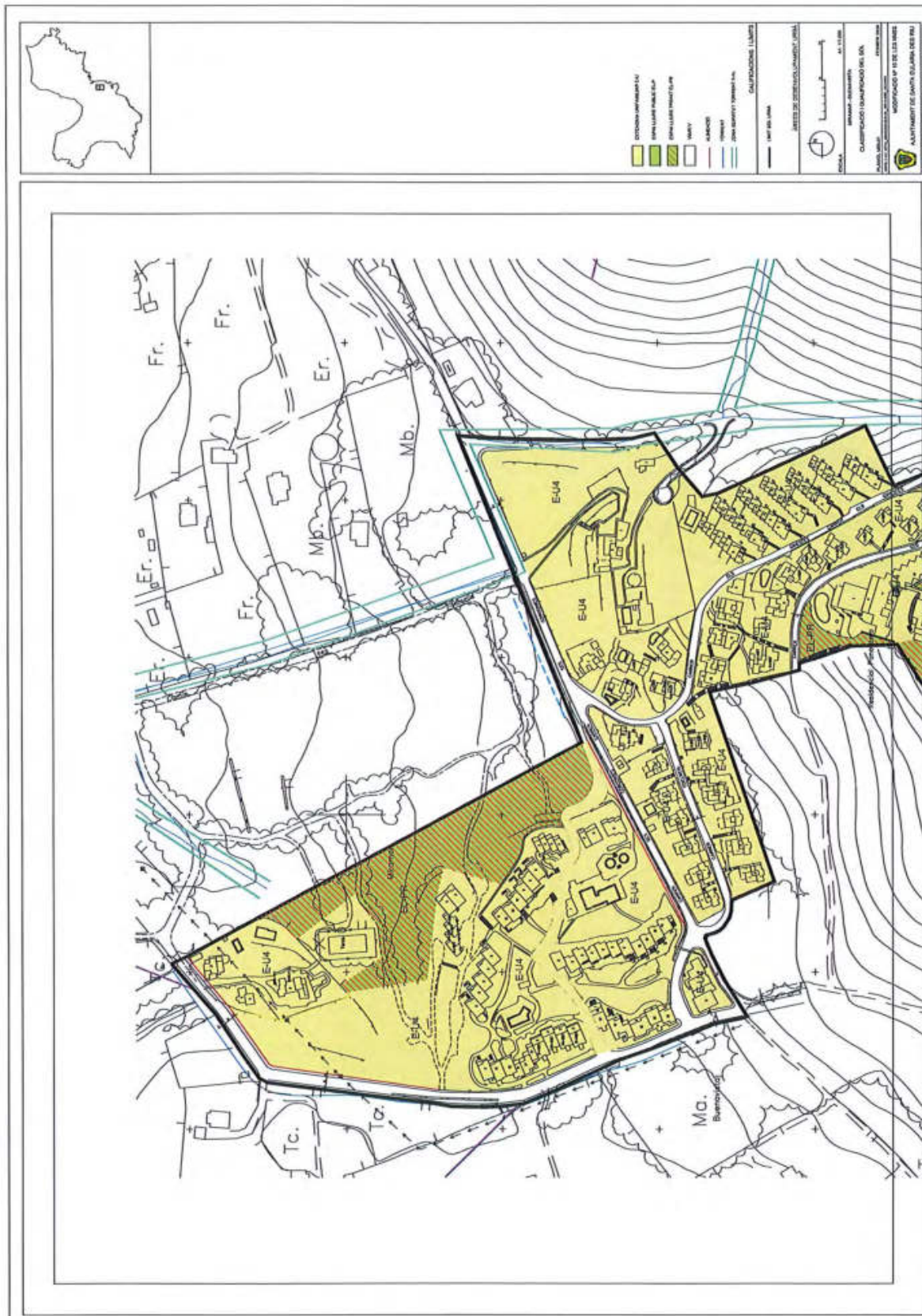


https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228





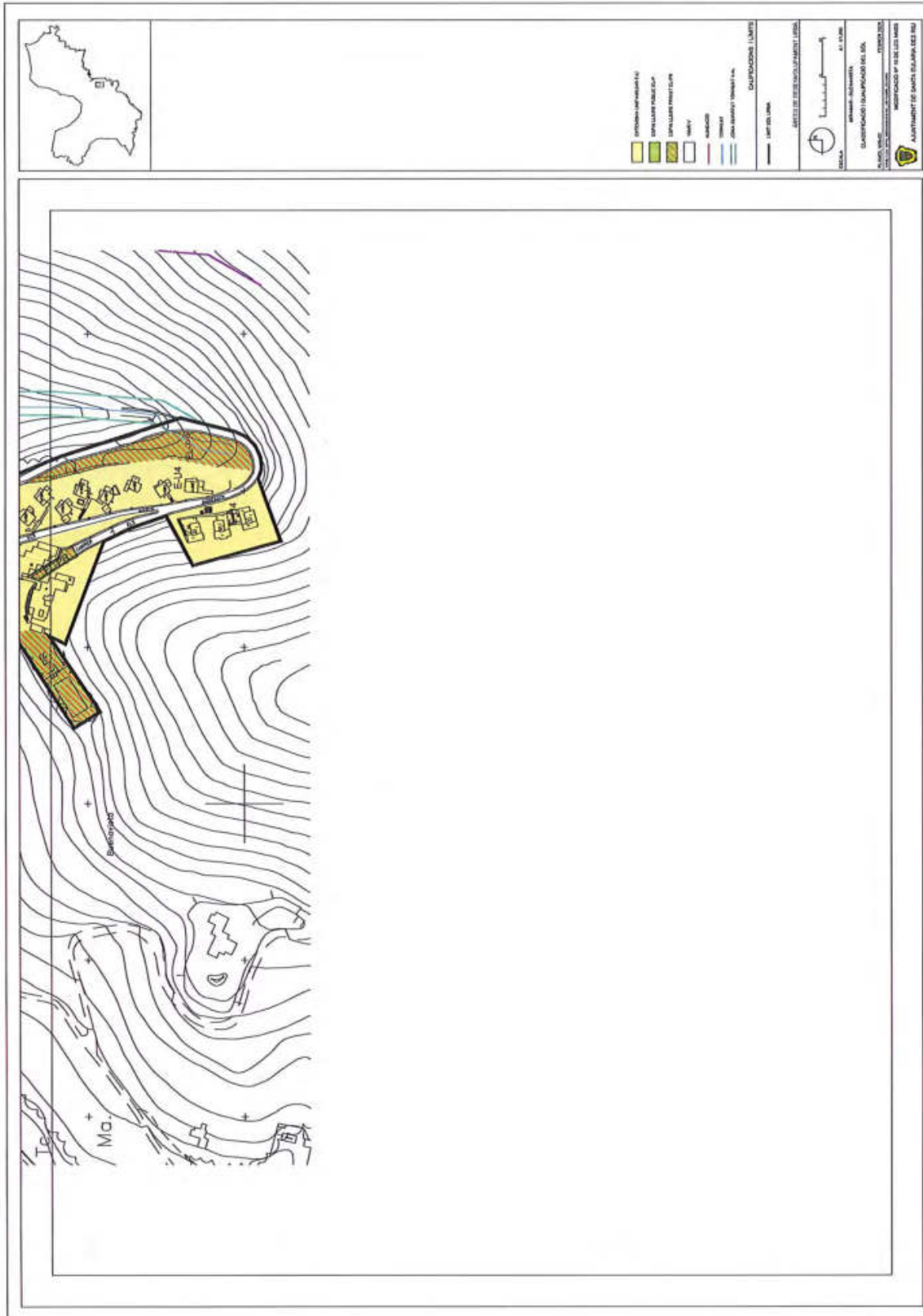


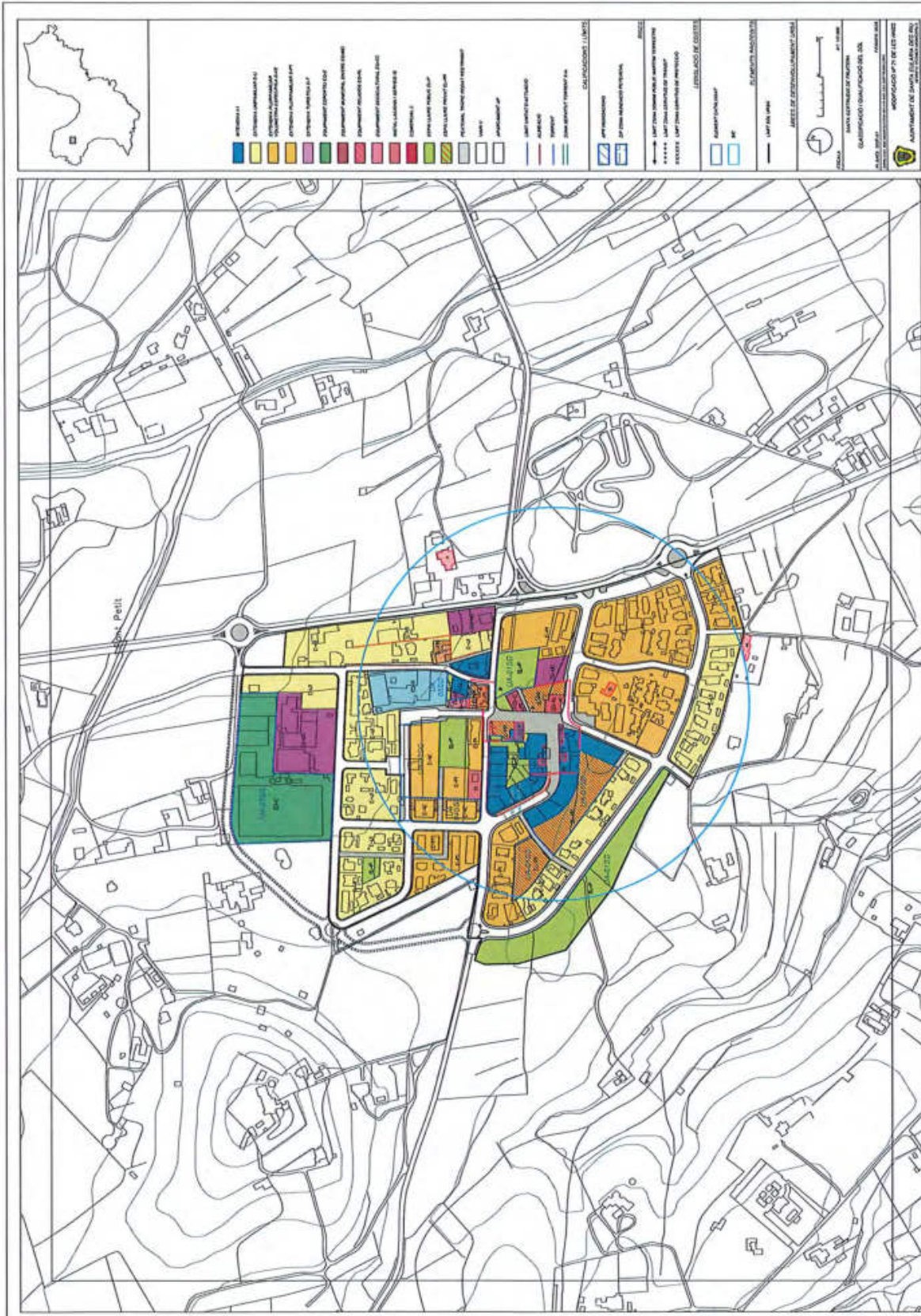


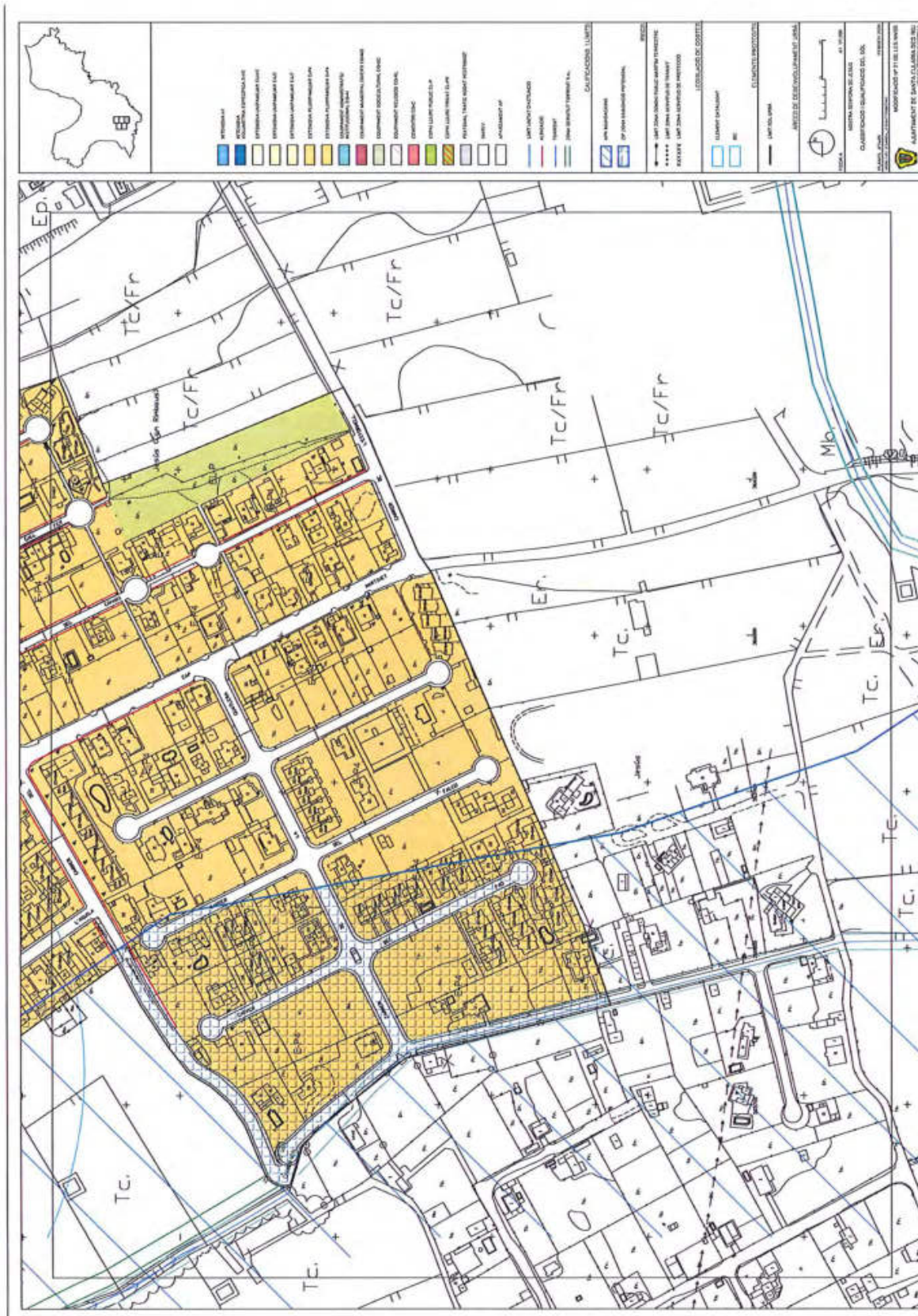
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>



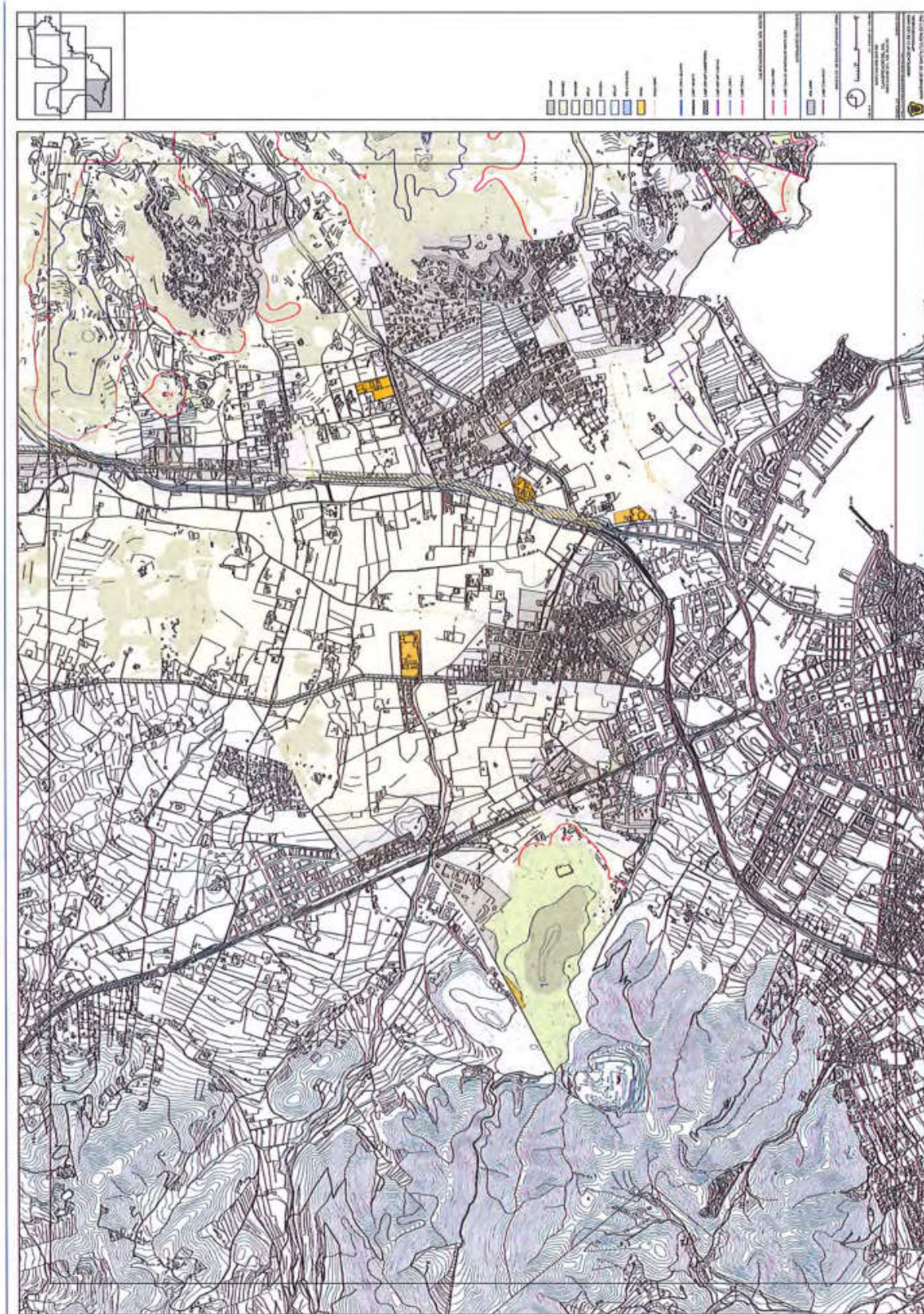




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/12222228>

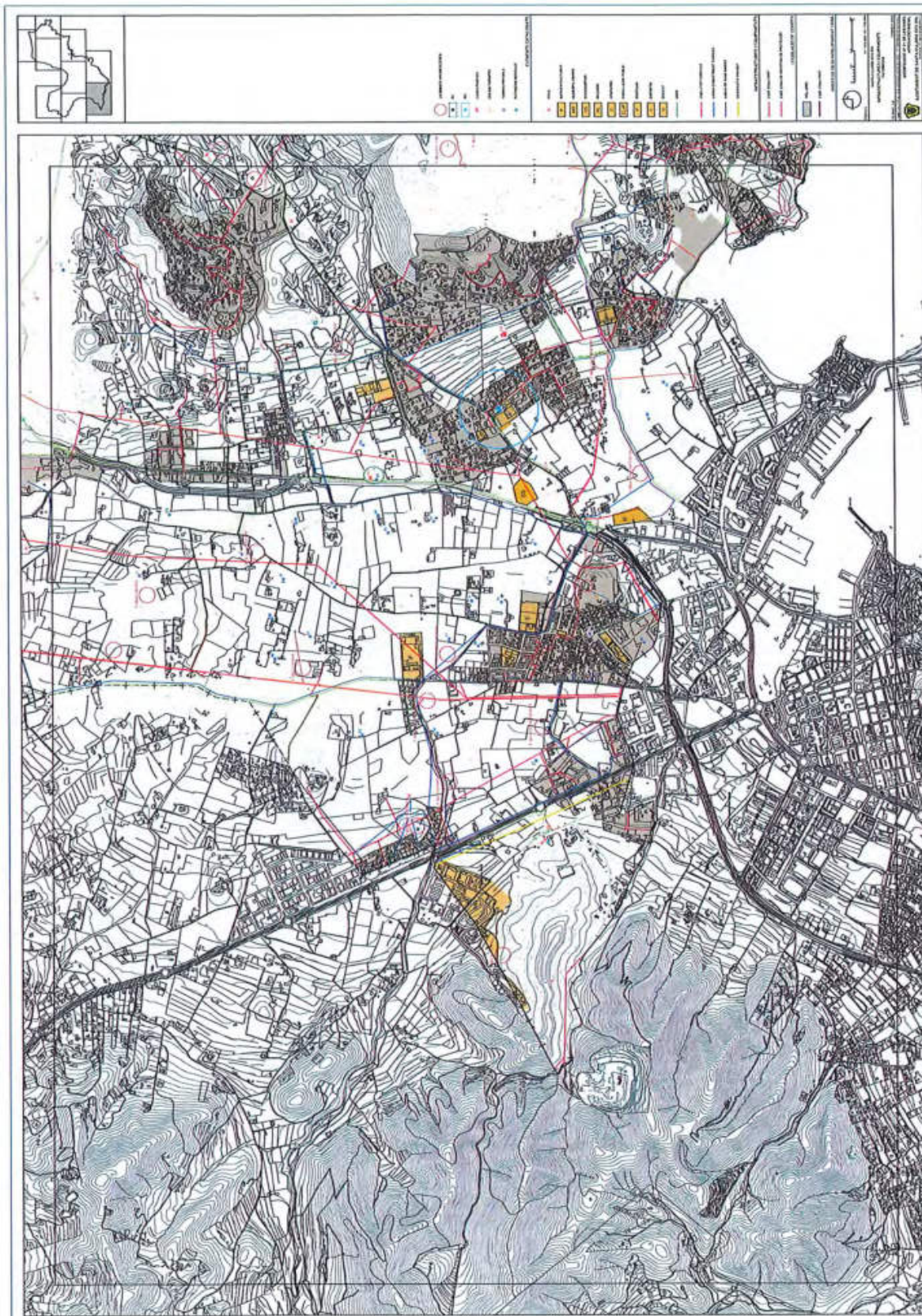






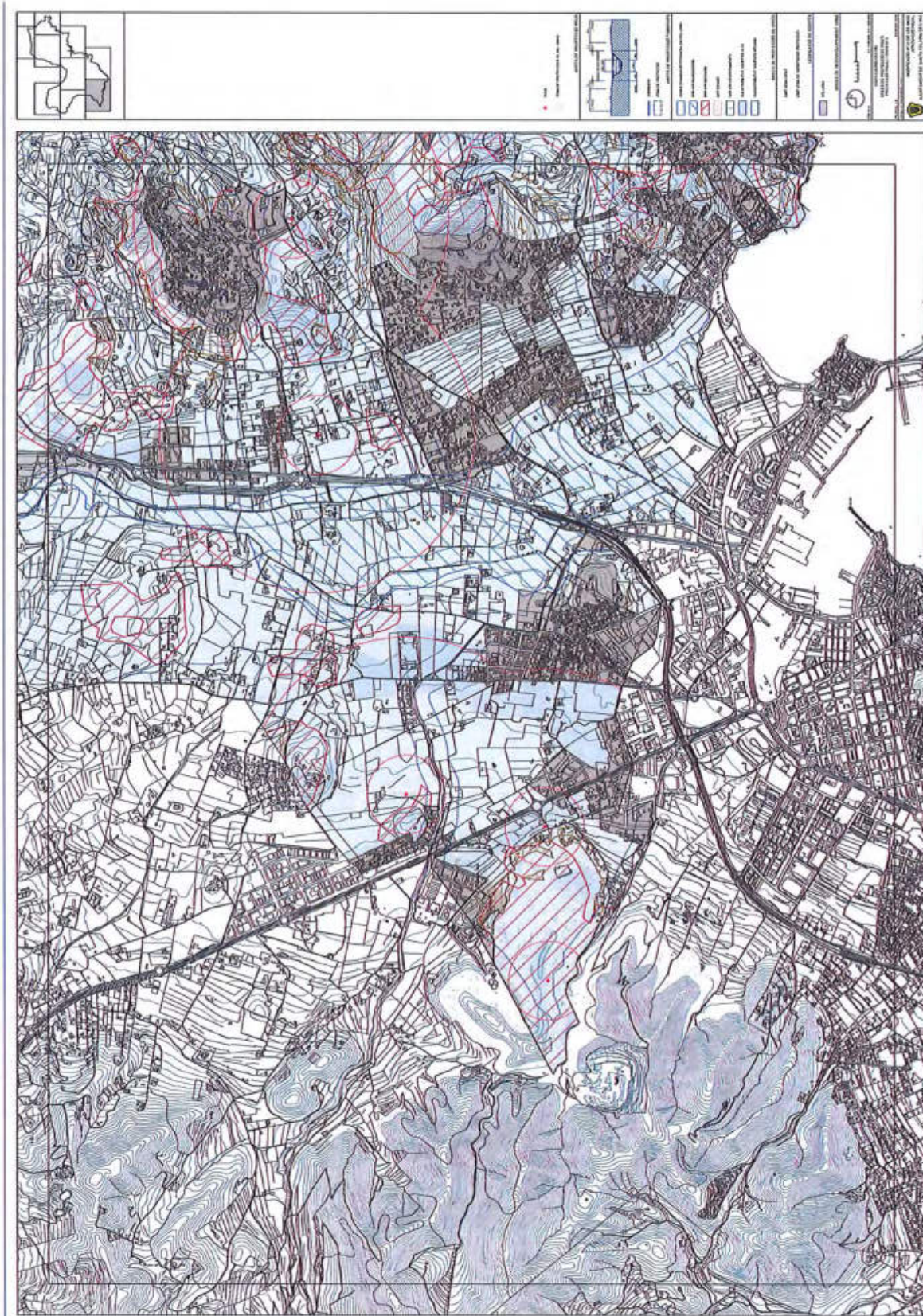
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/76/1222228>

