



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos CONSEJO INSULAR DE MENORCA

18577

Publicación de la normativa de la modificación de las normas subsidiarias de adaptación al PTI, en el ámbito de las zonas turísticas (Exp. 46PGM11802)

Complementando el anuncio publicado en el BOIB nº. 126 de 28.08.2012, relativo al acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca, de 8.8.2012, en el cual se adopta el acuerdo de aprobar definitivamente la modificación de las normas subsidiarias para adaptarlas al Plan Territorial Insular en el ámbito de las zonas turísticas de Sant Lluís, se publica a continuación la normativa relativa a la mencionada modificación, conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local y resto de disposiciones concordantes.

Maó, 19 de septiembre de 2012

Presidente

Santiago Tadeo Florit

Normativa

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Artículo 8. Desarrollo del planeamiento en suelo urbano.

TÍTULO IV DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 21. Determinación de Zonas Turísticas

TÍTULO VII REGULACIÓN DE USOS

Artículo 63. Régimen de usos del suelo y de las edificaciones

TÍTULO IX RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 75. Sectores urbanos, urbanizables y ARTs

Artículo 76. Régimen urbanístico del suelo urbano

Artículo 77. Programación temporal de licencias turísticas y residenciales

Artículo 80. Régimen urbanístico de las áreas de suelo urbanizable de las zonas turísticas

Artículo. 81bis Zonas de Riesgo en las Zonas Turísticas

TÍTULO X RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO VI. RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR

ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 124. Definición y ámbito

Artículo 125. Tipo de ordenación

Artículo 126. Condiciones de los solares





Artículo 127. Condiciones de edificación

Artículo 128. Condiciones de altura

Artículo 129. Condiciones de ocupación y retranqueos

Artículo 130. Condiciones de uso

Artículo 131. Condiciones ambientales y estéticas.

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

CAPÍTULO VII. RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA

Artículo 133. Definición y ámbito

Artículo 134. Tipo de ordenación

Artículo 135. Condiciones de los solares

Artículo 136. Condiciones de edificación

Artículo 137. Condiciones de altura

Artículo 138. Condiciones de ocupación y retranqueos

Artículo 139. Condiciones de uso

Artículo 140. Condiciones ambientales y estéticas.

CAPÍTULO VIII. HOTELERA I - II

Artículo 141. Definición y ámbito

Artículo 142. Tipo de ordenación

Artículo 143. Condiciones de los solares

Artículo 144. Condiciones de edificación

Artículo 145. Condiciones de altura

Artículo 146. Índice de Intensidad Turística

Artículo 147. Condiciones de ocupación y retranqueos

Artículo 148. Condiciones de uso

Artículo 150. Condiciones ambientales y estéticas.

CAPÍTULO IX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL

Artículo 151. Definición y ámbito

Artículo 152. Zonificación

Artículo 153. Condiciones mínimas de parcela

Artículo 154. Tipología de las edificaciones

Artículo 155. Condiciones de los solares y servidumbres de la Ley de costas

Artículo 156. Condiciones de altura





Artículo 157. Condiciones de ocupación y retranqueo

Artículo 158. Condiciones de edificación para nuevas viviendas y establecimientos hoteleros

Artículo 159. Áreas de edificación continua

Artículo 160. Condiciones de uso

Artículo 161. Condiciones ambientales y estéticas.

CAPÍTULO X bis ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

Artículo 162. Definición de las Áreas de Reconversión Territorial (ART)

Artículo 163. Determinaciones y directrices generales para las ART

Artículo 164. ART de Biniancollet (sector 8)

Artículo 165. ART de Binibèquer Nou

Artículo 166. ART de Binibèquer Nou Barranc

Artículo 167. ART de Son Ganxo

Artículo 168. ART de Cap den Font

Artículo 169. ART de Binissafüller

Artículo 170. Sector Urbanizable de Cap den Font - Binissafüller

CAPÍTULO XIV. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Artículo 260. Definición y ámbito (centros especiales)

Artículo 261. Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos

Artículo 262. Tipo de ordenación

Artículo 263. Condiciones de los solares

Artículo 264. Condiciones de edificación

Artículo 265. Condiciones de altura

Artículo 266. Condiciones de ocupación y retranqueos

Artículo 267. Condiciones de uso

Artículo 268. Condiciones ambientales y estéticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª. Régimen de Disconformidad

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª. Viviendas Unifamiliares entre medianeras

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Suficiencia de agua

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ABREVIATURAS EMPLEADAS EN ESTE DOCUMENTO

DOT.- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.

LEFO.- Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.

LEN.- Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las islas Baleares.





LGT.- Ley 2/1999 de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares.
LS07.- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.
LSR.- Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.
LS76.- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1976)
LS92.- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1992)
LOT.- Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial
MUSR.- Matrices de Uso del Suelo Rústico (PTI).
MOSR.- Matriz de Ordenación del Suelo Rústico (DOT).
NS.- Normas Subsidiarias.
PHIB.- Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
PTI.- Plan Territorial Insular.
PDS.- Plan Director Sectorial
AIA.- Área de Interés agrario
Evaluación de Impacto Ambiental
IMD.- Intensidad Media Diaria de Tránsito
ANEI.- Áreas Naturales de Especial Interés
AANP.- Áreas de Alto Nivel de Protección
ANIT.- Áreas Naturales de Interés Territorial

La presente normativa modifica aquellos artículos que afectan a las zonas turísticas y que no se incorporaron a la propuesta de modificación de adaptación al PTI de los núcleos tradicionales y del suelo rústico. Esta adaptación de las zonas turísticas se hace modificando total o parcialmente o eliminando todos los artículos comprendidos entre el 124 y el 227 que corresponden a las antiguamente denominadas Áreas de Costa y que quedaron excluidas de la anterior modificación. Además de esta adaptación de todos los artículos entre el 124 y 227, la presente normativa modifica de forma parcial o total, añade o elimina algunos artículos puntuales, por tratar temas relacionados con las zonas turísticas.

Artículo 8. Desarrollo del planamiento en suelo urbano

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

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

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

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

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

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

TÍTULO IV.-DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 21. Determinación de Zonas Turísticas

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

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

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





- Binibèquer Nou
- Binissafüller Platja
- Cap den Font

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

- S'Algar
- Alcalfar

TÍTULO VII.- REGULACIÓN DE USOS

Artículo 63. Régimen de usos del suelo y de las edificaciones.

1. Grupos de usos

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

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

2. Condiciones de Uso: Clases

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

A-Residencial	I-Vivienda	1-Unifamiliar	
		2-Plurifamiliar	
B-Productivo	II-Colectivo	3-Comunitario	
		4-Agrícola	
	III-Rural	5-Ganadero	
		6-Forestal	
		7-Cinegético	
		8-Extractivo	
		IV-Industrial	9-Industrias
			10-Almacenes
11-Talleres			
V-Turístico	12- Vivienda turística	13-Hotelero	
		14-Administrativo	
	VI-Servicios (terciario)	15-Comercial	
		16-Aparcamiento de automóviles	
		17-Servicios del automóvil	
C-Dotacional	VII-Equipamientos	18-Docente	
		19-Sanitario	
		20-Sociocultural	
		21-Deportivo	





		22-Salas de reunión y espectáculos
	VIII-Especiales y	23-Protección civil
	de seguridad	24-Defensa
		25-Prisiones
		26-Cementerios
	IX- Infraestructuras	27-Servicios generales
		28-Viales y estaciones
	X-Espacios libres	29-Espacios libres

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

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

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

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

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

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

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

III-RURAL: Se subdivide en cinco usos pormenorizados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV-INDUSTRIAL: Se subdivide en tres usos pormenorizados:

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

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

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

V-TURÍSTICO: Se subdivide en dos usos pormenorizados:

12. Vivienda turística vacacional.- Se entiende por vivienda turística vacacional, según la Ley 2/1999 General Turística de las Islas Baleares, el establecimiento unifamiliar aislado donde se preste servicio de alojamiento, de un número limitado de plazas, que disponga, por estructura





y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento, y que utilice las vías habituales de comercialización turística o que ofrezca servicios turísticos.

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

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

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

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

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

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

En cumplimiento del Plan director Sectorial de Equipamientos comerciales de las Islas Baleares y a los efectos del previsto al artículo 17 se establece como coeficiente para la obtención de la densidad comercial de casco urbano, el coeficiente de 3.5, que en términos de número máximo de m² de superficie construida susceptible de uso comercial, excluida la superficie edificada de las grandes superficies, sería el resultado de multiplicar dicho coeficiente por la población equivalente, definida en el mismo artículo.

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

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

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

C-DOTACIONAL

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

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

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

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

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

21. Deportivo: Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores. Ejemplos: complejos deportivos, pistas de tenis, gimnasio, escuelas de judo, etc. Se distinguen dos subclases:

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

b) Los espacios al aire libre.

22. Salas de reunión y espectáculos: Engloba este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a) Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de asistencia pública, como teatros, cines, teleclubs, salas de exhibición pública de material audiovisual, conciertos, circos y folclore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

b) Se entenderá por salas de reunión, los locales o espacios de asistencia pública, tal como los casinos de juego, las salas de "bingo", tómbolas, salones recreativos y de azar, y similares.

c) Se entenderá por actividades recreativas las atracciones y casitas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safaris, manifestaciones folclóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, autorizaciones de atracciones.

d) Se entenderá por establecimientos públicos los restaurantes, cafés y cafeterías, bares y cafés cantantes, cafés teatro, "tablaos flamencos" y similares.

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

23. Protección Civil

24. Defensa

25.-Prisiones

26. Cementerios

IX: Son usos ejercidos por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los sistemas





infraestructurales. Se subdividen en dos usos pormenorizados.

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

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

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

X-ESPACIOS LIBRES:

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

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

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

3. Modos

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

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

4. Otras Situaciones

Otras situaciones posibles para el emplazamiento de los servicios son:

- En los pisos de un edificio no vinculado a la actividad.
- En las plantas inferiores de un edificio no vinculado a la actividad.
- En el edificio exclusivo de la actividad adosado a otros ajenos a la actividad.
- En el edificio exclusivo de la actividad aislado de otros ajenos a la actividad.
- En las zonas turísticas, la tipología de vivienda unifamiliar aislada, se entenderá en los términos expuestos al apartado 8 de "tipología de viviendas unifamiliares para zonas turísticas" de este mismo artículo.
- En el edificio exclusivo de la actividad del correspondiente polígono de servicios o en suelo no urbanizable.

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

Categoría de la industria:

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

Valores máximos de:	Potencia (C.V.)			
	Superficie (m2)			
	Nivel de ruido en decibelios (Db)			
Categoría de la Industria		Grado de relación		
	A	B	C	D
1. Potencia	½	5		
Superficie	50	150	Prohibida	Prohibida
Nivel de ruido	40	40		

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/143/338





2. Potencia		10	10	
Superficie	Prohibida	400	600	Prohibida
Nivel de ruido		50	50	
3. Potencia			15	25
Superficie	Prohibida	Prohibida	1000	1500
Nivel de ruido			55	55
4. Potencia				>25
Superficie	Prohibida	Prohibida	Prohibida	>1500
Nivel de ruido				>55

6.- Establecimientos hoteleros

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

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

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

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

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

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

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

*Cumplimiento de una ratio turístico de un mínimo de 60 m2 por plaza para las primeras 150 plazas, de un mínimo de 75 m2 por plaza para las 150 plazas siguientes, y de 100 m2 en adelante hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.

*Dotación de equipamientos complementarios:

a) Construcción de una/unas piscina/s al aire libre, para las que se establecen como parámetros mínimos una lámina de agua de 1,2 metros cuadrados por plaza (computando solo las primeras 225 plazas) y una superficie mínima de 70 metros cuadrados.

b) Disposición de una piscina climatizada de 30 metros cuadrados de superficie como mínimo.

c) Dotación de pistas deportivas con unos parámetros mínimos de 3 metros cuadrados por cada plaza.

d) Disposición de aparcamiento con un mínimo de 1 plaza por cada diez plazas de alojamiento (Decreto 60/1989).

e) Construcción de andenes situados dentro del recinto de la parcela o del solar, aptos por resolver la llegada y recepción de por lo menos dos autocares y dos turismos simultáneos, de manera que queden resueltos el tránsito interno y su conexión con la red viaria pública.

f) Disposición de local destinado a depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.

g) Disposición de zonas ajardinadas para el goce de los visitantes del alojamiento turístico de 8 metros por plaza de alojamiento, las cuales pueden ser compatibles con el uso deportivo sin edificación.

h) Dotación con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trató de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1'2 metros cuadrados por plaza.

y) Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

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

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

- Disponer de categoría de 4 o 5 estrellas.

- Permanecer abierto al público durante un período mínimo de 11 meses al año.

- No superar el número máximo de 250 plazas por establecimiento hotelero.

- Estar dotado de los equipamientos complementarios siguientes:

- Disposición de aparcamiento suficiente destinado al uso exclusivo de los clientes, con una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 10 plazas de alojamiento.

- Disposición de una piscina climatizada de superficie mínima de 30 metros cuadrados.

- Disposición de local destinado a depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.

- Disposición de una sala de reuniones y convenciones de una superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trató de





establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, de una sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 12 metros cuadrados por plaza.

- Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

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

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

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

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

7. Condiciones de las edificaciones

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

A. Planta baja

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

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

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

En las viviendas unifamiliares aisladas se entiende como planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

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

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

B. Planta Piso

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

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

C. Sótanos

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

En las plantas sótanos no están permitidos los usos habitables.

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

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

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

En edificaciones entre medianeras y para uso exclusivo de garaje, se permitirá edificar el 100% de la parcela, no pudiendo sobresalir más de





60 cm sobre la rasante de la acera a la vía pública.

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

D. Altura de las edificaciones

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

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

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

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

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

E. Tejados

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

F. Otras edificaciones auxiliares

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

Las casetas auxiliares siempre deberán cumplir los retranqueos establecidos a cada calificación, se pueden colocar casetas desmontables de hasta 4 m² de planta y 1,50 m de altura sin que computen como edificabilidad y deberán ser de madera y de colores naturales o blanco; en caso de superar algunos de estos dos parámetros la superficie de la caseta computa y consume edificabilidad de la parcela, deberá ser de obra y cumplir la normativa regular.

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

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

G. Elementos exteriores tecnológicos o de infraestructuras

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

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

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

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

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

H. Modificaciones del terreno natural de las parcelas

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

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

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

I. Pendientes elevadas

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

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





J. Paredes de cerramiento en los núcleos tradicionales

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

-Casco Urbano: Altura máxima 2,31 m (correspondientes a la altura tradicional de "7 cantons").

-Caseríos: Se registrarán por el mismo criterio definido para el suelo rústico.

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

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

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

8. Tipología de viviendas unifamiliares en zonas turísticas

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

TÍTULO IX RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 75. Sectores urbanos, urbanizables y ARTs

A los efectos de las presentes Normas sobre suelo urbano y urbanizable de los núcleos tradicionales se distinguen y delimitan los siguientes sectores, como se refleja en la cartografía adjunta a estas NS.

1. Núcleos Tradicionales

Sector-I Sant Lluís (Núcleo Tradicional A)

Sector-II S'Ullastrar (Núcleo Tradicional B)

Sector-III Torret (Núcleo Tradicional B)

Sector-IV Pou Nou (Núcleo Tradicional B)

Sector V Es Consell (Núcleo Tradicional B)

Sector VI Polígono Industrial (Núcleo Tradicional A)

2. Zonas Turísticas

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

Sector-1 Cap den Font

Sector-2 Cap den Font-Cala Binissafüller (ART)

Sector-3 Cala Binissafüller

Sector-4 Binissafüller (ART)

Sector-5 Binibèquer Vell

Sector-6 Binibèquer Nou-Cala Torret

Sector-7 Torret de Baix

Sector-8 Biniancollet

Sector-9 Cala Biniancolla

Sector-10 Son Ganxo-Son Remei

Sector-12 Punta Prima

Sector-13 Sa Sivina de Baix

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

Sector-14 Cala Alcalfar

Sector-15 s'Algar

Artículo 76. Régimen urbanístico del suelo urbano

1. Calificaciones comunes a todas las zonas

Estas calificaciones se encuentran en Núcleos Tradicionales y Zonas Turísticas:

1.- Servicios de Interés público y social

2.- Espacios Libres Públicos

2. Núcleo tradicional (A)





Se establecen las siguientes calificaciones:

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

3. Núcleos tradicionales (B)

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

- 1.- Residencial extensiva protegida

4. Zonas turísticas

Se establecen las siguientes calificaciones:

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

Artículo 77. Programación temporal de licencias turísticas y residenciales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

- Las plazas de alojamiento susceptibles de ser autorizadas durante el año en que se presente la solicitud, si aún quedan plazas disponibles de las correspondientes al mencionado año.

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

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

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

Artículo 80. Régimen urbanístico de las áreas de suelo urbanizable de las zonas turísticas

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

Artículo. 81bis Zonas de Riesgo en las Zonas Turísticas.

1. En las parcelas situadas en las zonas grafiadas en los planos de la serie SU como areas de riesgos de desprendimientos de grado alto, se exigirá para toda actividad que genere movimiento de tierras, la presentación de un estudio geomorfológico de detalle para determinar los riesgos reales de desprendimientos y erosión.

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

TÍTULO X.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO VI. RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR.





ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 124. Definición y ámbito

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

Comprende aquellos terrenos grafiados como tal en la cartografía adjunta con clave REU.

Artículo 125. Tipo de ordenación

Corresponde a ámbitos residenciales existentes o de nueva creación, siguiendo normas urbanísticas con edificación unifamiliar aislada rodeada de espacios libres privados, normalmente ajardinados.

Se considera la anchura mínima de calles aptas para el tráfico de 10 m.

No obstante, siempre serán admitidas las actuales anchuras de calles existentes en los tramos edificados o en los planeamientos aprobados, si tuviesen dimensiones más reducidas.

Para las distintas subzonas en los casos especiales de condiciones topográficas adversas y ramales secundarios, se podrá autorizar hasta una anchura mínima de 8 metros.

Artículo 126. Condiciones de los solares

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

Superficie Dimensiones fachada/fondo

1.000 m² 15/15

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso residencial y turístico de 1/1.000.

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas en los siguientes supuestos.

*Cuando los solares escriturados sean anteriores a la fecha de aprobación del PTI, se admitirán parcelas inferiores a 600 m².

*Cuando los solares escriturados sean anteriores a la fecha de aprobación definitiva de las presentes NS y posteriores a la fecha de aprobación del PTI, 25 de abril de 2003, se admitirán parcelas inferiores a 1000 m² y superiores a 600 m².

En estos casos se fija el índice de intensidad de uso residencial y turístico en 1/ parcela existente.

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

Las áreas que deben quedar inedificables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar. Estos jardines deberán elaborarse con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, y respetando al máximo los ejemplares de vegetación existente. En las zonas con vegetación natural, especialmente las ocupadas por hábitats de interés comunitario, se evitará la alteración de ésta en los ajardinamientos.

La parcelación de un área, siempre en las condiciones de parcela mínima definida en el presente artículo precisará la redacción y tramitación de un proyecto de parcelación.

Aquellos solares afectados por las servidumbres de paso y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrestre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Artículo 127. Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,25 m²/m².

En las parcelas inferiores a 500 m² de superficie, existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PTI (17 de mayo de 2003), se admitirá la edificación de una vivienda de superficie máxima construida de 110 m², respetando en todo caso los parámetros de altura y retranqueos comunes a esta calificación y siempre que esta edificabilidad no supere el 0,35m²/m²



Artículo 128. Condiciones de altura

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores, según sean del tipo 2 o 1.

Tipo	Altura reguladora	Altura máxima	Núm. Plantas
2	6.20 m	7.00 m	Sótano + p.b. + piso
1	3.20 m	5.00 m	Sótano + p.b.

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

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

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

Artículo 129. Condiciones de ocupación y retranqueos

La máxima ocupación de solar admitida será: 25%.

Cuando la ocupación de la planta sótano exceda del perímetro de ocupación de las plantas baja y piso, ésta computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será:
5 m. frente a vías y áreas públicas.

3 m. frente a otras paredes medianeras y frente a los peatonales.

4 m entre edificaciones cuando estas sean en condominio o en un mismo solar.

En las plantas sótano no es obligatorio respetar éstos retranqueos.

La superficie construida en segunda planta no excederá del 40% de la superficie construida en la planta baja.

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

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

3 m. en caso contrario.

Lo mismo regirá para las casetas de maquinaria.

En la zona de s'Algar Ciudad Jardín, cuando se construya una piscina, ésta deberá quedar perfectamente cerrada, o bien, se deberá cerrar correctamente el perímetro de la parcela, mediando un cierre vegetal con un apoyo de reja metálica, y altura fija de un metro (1 m.).

Con carácter excepcional se determina un retranqueo de 3 m. a vial, en aquellas parcelas situadas en suelo urbano, sobre las que se produzca una reducción de por lo menos un 70% del área edificable, como consecuencia de las determinaciones del Dominio Público Marítimo -Terrestre y zona de protección de 20 m. definidas por el deslinde provisional efectuada por la Demarcación de Costas de Baleares.

Artículo 130. Condiciones de uso

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL





	Categoría grado	-	
Unifamiliar	3	D	
Plurifamiliar	-----	-----	
Comunitario	-----	-----	
Industria	-----	-----	
Almacén	-----	-----	
Talleres	-----	-----	
Vivienda turística	3	D	
Hotelero	-----	-----	
Administrativo	3	B (*)	
Comercial	-----	-----	
Aparcamiento de automóviles	-----	-----	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	-----	-----	
Sanitario	-----	-----	
Socio-cultural	-----	-----	
Deportivo	-----	-----	
Espectáculos	-----	-----	
Salas Reunión	-----	-----	
Act. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	-----	-----	
Seguridad	-----	-----	
Infraestructuras	-----	-----	
Espacios libres	-----	-----	

(*) Solo despachos de profesionales con vivienda del titular anexo.

Artículo 131. Condiciones ambientales y estéticas.

1. Condiciones ambientales

Los edificios por construir o reformar procurarán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Las cubiertas de las edificaciones se realizarán con tejados, azoteas, losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

Entre los lindes de los solares y en los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias por permitir el paso de la fauna silvestre.

2. Condiciones estéticas

La composición será libre, pero no arbitraria ni frívola, se justificarán en la memoria las soluciones formales adoptadas.

http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2012/143/338



Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar de ninguna manera por acabadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco o de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra). En la zona de Binibeca Vell delimitada por las calles de la Mar Mediterránea y desde Timó y hasta la costa, se mantendrá el color blanco tradicional. Los cerramientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicional, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

3. Cerramientos de los solares

Todos los lindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

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

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

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

En el área de Binibeca Vell, definidas en la cartografía con la clave REU*-1 las condiciones son:

Parcela mínima: La existente, siempre cumpliendo con los requisitos del artículo 126

Coefficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,35 m²/m².

Ocupación máxima de solar será de: 35%.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será: 3 m. frente a vías y áreas públicas.

2 m. frente a otras paredes medianeras y frente a los peatonales.

El resto de parámetros serán los definidos para la zona REU.

CAPÍTULO VII. RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA.

ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 133. Definición y ámbito

Se entiende por área Residencial Extensiva Concentrada del Área Turística los sectores correspondientes a ámbitos residenciales de urbanizaciones existentes o de nueva creación que sigan normas urbanísticas apropiadas para el uso de vivienda unifamiliar temporal o de segunda residencia, siempre aislada, con tipología de viviendas de condominio y en coexistencia con otros usos.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tal en la cartografía adjunta con clave REC.

Artículo 134. Tipo de ordenación

Corresponde a ámbitos residenciales de edificación aislada y/o en condominio rodeada de espacios libres privados, normalmente ajardinados que coexisten con otros usos.

Se considera la anchura mínima de calles aptas para el tráfico de 10 m.

No obstante, siempre serán admitidas las actuales anchuras de calles existentes en los tramos edificados o en los planeamientos aprobados, si tuviesen dimensiones más reducidas.

Para las distintas subzonas en los casos especiales de condiciones topográficas adversas y ramales secundarios, podrá autorizarse hasta una anchura mínima de 8 metros.

Artículo 135. Condiciones de los solares





1. Se fijan las siguientes condiciones mínimas para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y vivienda turística vacacional. En el caso de los condominios, esta cifra se deberá considerar como índice de intensidad de uso.

Superficie Dimensiones fachada/fondo

600 m2 15/15

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso residencial y turístico de 1/600.

2. Se fijan las siguientes condiciones mínimas para el resto de usos:

Superficie Dimensiones fachada/fondo

2.000 m2 15/15

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas en los siguientes supuestos.

Cuando los solares escriturados sean anteriores a la fecha de aprobación del PTI, se admitirán parcelas inferiores a 600 m2.

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso turístico de 1/60.

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

4. Las áreas que deben quedar inedificables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán adscritas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar. Estos jardines deberán elaborarse con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, y respetando al máximo los ejemplares de vegetación natural ya existentes. En las zonas con vegetación natural, especialmente las ocupadas por hábitats de interés comunitario, se evitará la alteración de ésta en los ajardinamientos.

5. Aquellos solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrestre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Artículo 136. Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,35 m2/m2 en el caso del uso vivienda unifamiliar aislada y uso vivienda turística vacacional, para el resto de usos la edificabilidad será de 0,6 m2/m2.

Artículo 137. Condiciones de altura

Las alturas máximas de las edificaciones se regirán por los siguientes valores, según sean del tipo 2 o 1.

Tipo	Altura reguladora	Altura máxima	Núm. Plantas
2	6.20 m	7.00 m	Sótano + p.b. + piso
1	3.20 m	5.00 m	Sótano + p.b.

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

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





La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

Artículo 138. Condiciones de ocupación y retranqueos

La máxima ocupación admitida del solar será de 25%.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los deslindes del solar será: 5 m. frente a vías y áreas públicas.

3 m. frente a otras paredes medianeras y frente a los peatonales.

4 m entre edificaciones cuando estas sean a condominio o a un mismo solar.

La superficie construida de la segunda planta no excederá de 40% de la superficie construida en la planta baja.

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

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

3 m en caso contrario.

Lo mismo regirá para la caseta de maquinaria.

Artículo 139. Condiciones de uso

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitario	01/02/03	C-D
Industria	-----	-----
Almacén	-----	-----
Talleres	-----	-----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	01/02/03	C-D
Administrativo	01/02/03	C-D
Comercial	-----	-----
Aparcamiento de automóviles	-----	-----
Servicio automóvil	-----	-----
Docente	-----	-----
Sanitario	-----	-----
Socio-cultural	-----	-----
Deportivo	-----	-----
Espectáculos	-----	-----
Salas Reunión	-----	-----
Act. Recreativas	-----	-----
Establ. Públicos	-----	-----





Seguridad	-----	-----
Infraestructuras	-----	-----
Espacios libres	-----	-----

Artículo 140. Condiciones ambientales y estéticas.

1. Condiciones ambientales

Los edificios por construir o reformar procurarán adaptarse básicamente el ambiente de la población y al paisaje.

Las cubiertas de las edificaciones se realizarán con tejados, terrazas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

Entre los lindes de los solares y en los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias por permitir el paso de la fauna silvestre.

2. Condiciones estéticas

La composición será libre, pero no arbitraria ni frívola, se justificarán en la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos los elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra).

Los cerramientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicional, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

3. Cerramientos de los solares

Todos los deslindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

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

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

CAPÍTULO VIII. HOTELERA I – II.

ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 141. Definición y ámbito

Comprende las áreas existentes con dedicación preferente a la industria hotelera, en aquellas tipologías permitidas a las presentes normas, y grafiadas como tal en la cartografía con llave ZH-I y ZH-II

Artículo 142. Tipo de ordenación

Corresponde a ámbitos en los que predomina la edificación de establecimientos hoteleros.

Artículo 143. Condiciones de los solares

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/143/338



Superficie Dimensiones fachada/fondo
5.000 m² 50/50

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos ya por ser los solares contiguos edificados o por ser escriturados con anterioridad a la fecha de aprobación del PTI, 25 de abril de 2003.

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

Las áreas que deben quedar inedificables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán adscritas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% respecto del área del solar. Estos jardines deberán elaborarse con especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, y respetando al máximo los ejemplares de vegetación naturales ya existentes. En las zonas con vegetación natural, especialmente las ocupadas por hábitats de interés comunitario, se evitará la alteración de ésta en los ajardinamientos

Aquellos solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrestre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Artículo 144. Condiciones de edificación

- 1.- En la Zona Hotelera I, el coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 0,6 m²/m², excepto en el sector S13 de Sa Sivina de Baix donde será de 0,44 m²/m².
- 2.- En la Zona Hotelera II el coeficiente máximo de edificabilidad es de 0,4 m²/m².
- 3.- Son de obligado cumplimiento las determinaciones fijadas al artículo 63.6 de las presentes normas para el uso hotelero en las zonas turísticas.

Artículo 145. Condiciones de altura

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

1. En la Zona Hotelera Y:
Altura reguladora núm. de plantas
10 m. sótano, baja y 2 pisos

excepto en el sector S13 de Sa Sivina de Baix, donde será:

- Altura reguladora núm. de plantas
7 m. sótano, baja y piso
2. En la Zona Hotelera II:
Altura reguladora núm. de plantas
7 m. sótano, baja y piso

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

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

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).



Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

Artículo 146. Índice de Intensidad Turística

Para cada plaza turística se requerirá un mínimo de 60 m² por plaza para las primeras 150 plazas, un mínimo de 75 m² por plaza para las 150 plazas siguientes, y de 100 m² en adelante hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero, máximo total posible.

Artículo 147. Condiciones de ocupación y retranqueos

1. En la Zona Hotelera I la máxima ocupación del solar admitida será del 30%.
2. Para la Zona Hotelera II la máxima ocupación admitida será del 25%.
3. La distancia de los edificios a calles y zonas públicas será de 5m. a los vecinos será de 3 m.

Artículo 148 Condiciones de uso

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

Espacios libres -----

Artículo 149. Normas para el sector de Sa Sivina de Baix



El uso público quedará limitado a los usos comercial, recreativo, deportivo, cultural y espectáculos.

Artículo 150. Condiciones ambientales y estéticas.

1. Condiciones ambientales

Los edificios por construir o reformar procurarán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Las cubiertas de las edificaciones se realizarán con tejados, terrazas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claroboyas.

Entre los lindes de los solares y en los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias por permitir el paso de la fauna silvestre.

2. Condiciones estéticas

La composición será libre, pero no arbitraria ni frívola, se justificarán en la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras, en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra). Los tratamientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

3. Cerramientos de los solares

Todos los deslindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

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

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

CAPÍTULO IX. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL.

Artículo 151. Definición y ámbito

La ordenanza alcanza aquellas manzanas de uso residencial unifamiliar edificables en régimen de regulación de parcela, en las que mayoritariamente hay edificaciones de varias tipologías plurifamiliares provenientes del desarrollo del plan anterior. Estas edificaciones plurifamiliares son disconformes con los nuevos usos unifamiliares propios de la zona, pero es voluntad de este plan el mantenimiento y modernización de estas edificaciones.

En estas zonas se podrán mantener los usos y tipologías existentes sin ninguna limitación temporal, pero en el caso de que se proceda a la demolición y a la nueva construcción de una nueva edificación solo se admitirán los usos unifamiliares y turísticos en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y los establecimientos hoteleros definidos al artículo 63.3 de estas normas. Estas zonas se localizan en las zonas turísticas, comprendiendo los terrenos calificados como tal en la cartografía con la clave RUTE.

Dadas las especiales características urbanas de estas áreas, se establece esta normativa específica, de tal forma que se haga compatible el mantenimiento de las tipologías tradicionales antiguas con la nueva normativa.

Artículo 152. Zonificación

Se distingue una única zona, aunque a la misma se aplicarán dos tipo de parámetros y ordenanzas según se trate de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este plan, y que se pueden mantener, o de la construcción de nuevas edificaciones.

Artículo 153. Condiciones mínimas de parcela

	Nuevas construcciones	Construcciones existentes
S. mín.	600	La existente
A. mín.	15	La existente

Siendo: S. mín.: superficie mínima de parcela en m²

A. mín.: ancho mínimo de fachada en metros



En el supuesto de demolición de la edificación existente y construcción de nueva planta los parámetros de aplicación serán los especificados en la columna de nuevas construcciones.

Artículo 154. Tipología de las edificaciones

Las condiciones de edificación para todas aquellas edificaciones existentes previamente a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular, son las mismas que existían, para las que se permiten obras de reforma, consolidación, modernización y rehabilitación.

En el caso de edificaciones de nueva planta los únicos usos admitidos son el residencial en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y el turístico y que comprende exclusivamente el establecimiento hotelero y la vivienda turística vacacional, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 155. Condiciones de los solares y servidumbres de la Ley de costas.

Los solares y las edificaciones son los existentes en la actualidad, según consta en los planos de parcelación y los catálogos de estas normas. Para nuevas parcelas o para parcelas existentes, la edificación que sea objeto de derribo, debe cumplir con las condiciones mínimas de parcela especificadas en la columna de nuevas construcciones del artículo 153.

Aquellos solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de costas, estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los correspondientes de su Reglamento. Asimismo, las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en el dominio público maritimoterrestre y servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En estos solares se fija el índice de intensidad de uso turístico de 1/60 y el índice de intensidad de uso residencial de 1/600.

Artículo 156. Condiciones de altura

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

Tipo	Altura reguladora	Altura máxima	Núm. Plantas
Residencial	6.20 m	7.00 m	Sótano + p.b. + piso
Hotelero	9.50 m	10.70 m	Sótano + p.b. + 2 piso
Construcciones existentes	La existente	La existente	La existente

La altura reguladora se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima se medirá desde el suelo acabado de la planta baja hasta la cota máxima de coronación de cubiertas.

Las pendientes de las cubiertas inclinadas serán como mínimo del 15% y como máximo de 25%, pero siempre se situarán por debajo de las alturas máximas del cuadro anterior.

Se considerará planta baja aquella que tenga su pavimento situado a 1,5 m por encima de la cota natural del terreno, en su punto más bajo de encuentro con la edificación, en los terrenos en pendiente superior al 8% en la zona edificada, y de 1 m en los terrenos con pendiente inferior al 8%.

El máximo desnivel interior admisible en planta baja será 1,20 m.

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

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 3 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

Los elementos que podrán sobrepasar la altura reguladora serán chimeneas, pararrayos, antenas, barandillas, el último forjado y cubiertas inclinadas, hasta una altura máxima de 1,80 m.

La altura máxima con respecto al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio. Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

Se exceptúan de la altura reguladora los almacenes de embarcaciones por bajo la rasante de la calle que tendrán la consideración de sótano.



Artículo 157. Condiciones de ocupación y retranqueo

Se establecen los siguientes parámetros de edificación:

	Edificaciones nuevas	Edificaciones existentes
Oc planta baja (%)	50	El existente
Oc planta piso (%)	40*	El existente
Ra (m)	1,5	El existente
Rm (m)	1,5	El existente

Siendo:

Oc (%): ocupación máxima sobre parcela

Ra (m): separación mínima a alineaciones en metros

Rm (m): separación mínima a medianeras en metros

* La ocupación de la planta piso se mide como un porcentaje sobre la ocupación de la planta baja.

Artículo 158. Condiciones de edificación para nuevas viviendas y establecimientos hoteleros

Las condiciones de edificación para todas aquellas edificaciones existentes previamente a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular y que sean disconformes con este, son las mismas que existían, para las que se permiten obras de reforma, consolidación, modernización y rehabilitación.

Se establecen los siguientes coeficientes máximos de edificabilidad para las nuevas edificaciones:

- 1.- Vivienda unifamiliar aislada o vivienda turística vacacional 0,35 m²/m².
- 2.- Para uso hotelero el coeficiente máximo de edificabilidad será de 0,6 m²/m².

Artículo 159. Áreas de edificación continua de los núcleos de Alcalfar y Biniancolla

El área de edificación continúa de los núcleos de Alcalfar y Biniancolla coincide con un ámbito de uso predominantemente residencial, con una tipología de construcción en general de caseta y almacén para barcas, existente.

Se incorporan en los anexos I y II de estas normas subsidiarias los estudios detallados de las edificaciones existentes en ambos núcleos.

En las edificaciones y construcciones existentes solo se permitirán obras de reforma, consolidación, modernización y rehabilitación, no admitiéndose incrementos de superficie construida ni de volumen edificado.

Artículo 160. Condiciones de uso

Alcalfar y Biniancolla (áreas de edificación continua)

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitario	-----	-----
Industria	-----	-----
Almacén	-----	-----
Talleres	-----	-----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	D
Administrativo	3	B(*)
Comercial	3	C-D





Aparcamiento de automóviles	-----	-----
Servicio automóvil	-----	-----
Docente	-----	-----
Sanitario	-----	-----
Socio-cultural	-----	-----
Deportivo	-----	-----
Espectáculos	-----	-----
Salas Reunión	-----	-----
Act. Recreativas	-----	-----
Establ. Públicos	-----	-----
Seguridad	-----	-----
Infraestructuras	-----	-----
Espacios libres	-----	-----

(*) Solo despachos de profesionales con vivienda del titular anexo.

Actividades e instalaciones complementarias

Áreas de usos infraestructurales.

BINIBÈQUER VELL:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitario	-----	-----
Industria	-----	-----
Almacén	-----	-----
Talleres	-----	-----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C-D
Administrativo	-----	-----
Comercial	-----	-----
Aparcamiento de automóviles	-----	-----
Servicio automóvil	-----	-----
Docente	-----	-----
Sanitario	-----	-----
Socio-cultural	-----	-----
Deportivo	-----	-----
Espectáculos	-----	-----





Salas Reunión	-----	-----
Act. Recreativas	-----	-----
Establ. Públicos	-----	-----
Seguridad	-----	-----
Infraestructuras	-----	-----
Espacios libres	-----	-----

CALA TORRET – S'ALGAR:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitario	-----	-----
Industria	-----	-----
Almacén	-----	-----
Talleres	-----	-----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C-D
Administrativo	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcamiento de automóviles	-----	-----
Servicio automóvil	-----	-----
Docente	-----	-----
Sanitario	3	B
Socio-cultural	-----	-----
Deportivo	-----	-----
Espectáculos	-----	-----
Salas Reunión	-----	-----
Act. Recreativas	-----	-----
Establ. Públicos	-----	-----
Seguridad	-----	-----
Infraestructuras	-----	-----
Espacios libres	-----	-----

PUNTA PRIMA:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitario	-----	-----

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2012/143/338





Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C
Administrativo	3	A-B-C
Comercial	3	B-C
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	3	B
Sanitario	3	B
Socio-cultural	02/03/12	A-B-C
Deportivo	02/03/12	A-B-C
Espectáculos	02/03/12	A-B-C
Salas Reunión	02/03/12	A-B-C
Act. Recreativas	02/03/12	A-B-C
Establ. Públicos	02/03/12	A-B-C
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

Resto de las zonas:

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres	----	----
Vivienda turística	3	D
Hotelero	3	A-B-C-D
Administrativo	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	----	----
Sanitario	3	B

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/143/338>





Socio-cultural	----	----
Deportivo	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

Artículo 161. Condiciones de estética ambiental.

1. Condiciones ambientales.

Procurarán adaptarse a las formas y soluciones tradicionales que aún permanecen válidas en el contexto cultural actual. En todo caso se justificarán las soluciones propuestas.

2. Condiciones estéticas.

La composición será libre pero no arbitraria ni frívola. Se justificarán a la memoria las soluciones formales adoptadas.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas en los paramentos o elementos fijos, como en los Cascos Antiguos, en los que las limitaciones a este respecto servirán de normas para las RUTE.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, si hay, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y si no los paramentos irán revocados y pintados. Sin estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras en todo o en parte.

El tratamiento de fachadas será de color blanco de la gama de los colores claros (beige, ocre o tierra), excepto el Poblado de Pescadores de Binibeca Vell, donde solo se admitirá el color blanco.

Los cerramientos de huecos serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

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

3. Cerramientos de los solares

Todas los deslindes de parcelas vacías con la vía o espacios libres públicos, estarán cerrados con pared de piedra seca.

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

Las alturas máxima y mínima del muro opaco de la pared seca no podrán ser inferiores a setenta (70) centímetros ni superiores a un (1 m) metro, a contar desde la rasante de la acera de cierre de la vía pública y desde el terreno natural con el cierre con las parcelas vecinas.

Cuando entre dos parcelas vecinas exista un desnivel en el terreno natural, la altura del muro de cierre se medirá desde la altura media entre ambas parcelas.

Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

CAPÍTULO X bis ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL.

ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 162. Definición de las Áreas de Reconversión Territorial (ART)

Las Áreas de Reconversión Territorial establecidas en las zonas turísticas de Sant Lluís tienen por objeto la sujeción de estas operaciones a reordenación, para establecer criterios urbanísticos que garanticen la consecución de los objetivos de idoneidad y calidad de los desarrollos turísticos asumidos por estas normas.

Son consideradas zonas de reordenación en el municipio, según aparecen a las determinaciones gráficas de estas normas, las siguientes:

- Biniancollet (sector 8)
- Binibèquer Nou
- Binibèquer Nou Barranc
- Son Ganxo
- Cap den Font
- Binissafüller Platja

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/143/338



Artículo 163. Determinaciones y directrices generales para las ART

Las actuaciones para nuevas construcciones tanto viviendas unifamiliares aisladas sean turísticas como residenciales como de alojamiento hotelero deberán responder a los siguientes criterios:

1. Inscribirse en una solución de integración en el medio ambiente y el paisaje que garantice la sostenibilidad a largo plazo.
2. La oferta de alojamiento hotelero tiene prioridad frente a las edificaciones residenciales, dotada la primera de una oferta complementaria con capacidad desestacionalizadora.

Artículo 164. ART de Biniancollet (sector 8)

La ordenación pormenorizada de este sector es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS.

Este ámbito con una superficie de 23.250 m², se califica como Sistema General de Espacios Libres Públicos Espacio Libre Público en su totalidad.

Artículo 165. ART de Binibèquer Nou

La ordenación pormenorizada de este sector es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS. La zona delimitada de una superficie de 45.867 m² se regula de la siguiente forma y se deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Se califica como Sistema General de Espacios Libres Públicos, una superficie de 11.210 m², que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.

- Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 27.374 m², igualmente definida a las determinaciones gráficas, a la que se establecen las siguientes condiciones:

Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Se fija una capacidad de población total de 45 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 15 viviendas unifamiliares aisladas).

- Se delimita una superficie de 7.283 m² como servicios de interés público y social (aparcamientos), según las determinaciones gráficas.

Artículo 166. ART de Binibèquer Nou Barranc

La ordenación de este sector de una superficie de 38.575 m² es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS, donde ya queda calificado como Sistema General de Espacios Libres Públicos.

Artículo 167. ART de Son Ganxo

La ordenación pormenorizada de este sector de una superficie de 37.431 m², es la reflejada en las determinaciones gráficas de estas NS. Además se deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Se califica como Sistema General de Espacios Libres Públicos, una superficie de 2.369 m², que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.

-Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 15.360 m², igualmente definida en las determinaciones gráficas, y para la cual se establecen las siguientes condiciones:

-Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

-Se fija una capacidad de población total de 12 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 4 viviendas unifamiliares aisladas).

- Se delimita una superficie de 15.241 m² como zona verde privada, según las determinaciones gráficas.

- Se delimita una superficie de 4.461 m² como equipamiento cívico social, según las determinaciones gráficas.

Toda la actuación se desarrollará mediando la ejecución de una Unidad de Actuación, concretamente la UA16.

Artículo 168. ART de Cap den Font

La ordenación pormenorizada de esta área de una superficie de 200.857 m² y la asignación de usos pormenorizados de los terrenos incluidos al ámbito del ART, será la que reflejará el correspondiente plan parcial, que en todo caso deberá recoger los siguientes criterios:

- Se clasifica como suelo rústico protegido, con la categoría de ANIT una superficie de 67.074 m², tal como aparece a las determinaciones gráficas.

- Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 133.783 m², igualmente definida en las determinaciones gráficas, a la que se establecen las siguientes condiciones:

Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales





establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Se fija una capacidad de población total de 321 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 107 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 69 plazas (23 viviendas ya construidas).

- La actuación se desarrollará de forma conjunta con el ART de Binissafüller mediante la modificación del plan parcial del sector urbanizable de Cap den Font – Binissafüller.

Artículo 169. ART de Binissafüller

La ordenación pormenorizada de esta área de una superficie de 278.155 m2, y la asignación de usos pormenorizados de los terrenos incluidos al ámbito del ART, será la que reflejará el correspondiente plan parcial, que en todo caso deberá recoger los siguientes criterios:

- Se clasifica como suelo rústico protegido, con la categoría de ANIT una superficie de 164.102 m2, tal como aparece a las determinaciones gráficas.

- Se califica como Espacio Libre Público o zona verde, una superficie de 27.546 m2, que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.

- Se califica como Residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 86.507 m2, igualmente definida en las determinaciones gráficas, a la que se le aplican las siguientes condiciones:

Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turística Vacacional, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas Normas y las condiciones específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Se fija una capacidad de población total de 150 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 50 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 57 plazas (19 viviendas ya construidas).

- En esta zona el plan parcial calificará como mínimo una superficie de 6.694 m2 de equipamientos privados.

- La actuación se desarrollará de forma conjunta con el ART de Cap den Font mediante la modificación del plan parcial del sector urbanizable de Cap den Font – Binissafüller.

Artículo 170. Sector Urbanizable de Cap den Font - Binissafüller

Las dos áreas de reconversión territorial definidas en los artículos 168 y 169 de las presentes normas, forman un único sector de suelo urbanizable renombrado S-2 Cap den Font-Binissafüller. Este sector cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente. Ambos deberán ser modificados dando cumplimiento a los siguientes parámetros:

- Superficie del ámbito: 247.836m2

- Usos admitidos: únicamente el de vivienda residencial o turística, ambos en la tipología de vivienda unifamiliar aislada, y equipamiento privado, y por lo que respecta a las viviendas, se tendrán en cuenta las condiciones generales y específicas para la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar establecidas en estas normas

-Número máximo de viviendas (indistintamente con uso residencial o turístico): 157 viviendas incluyendo los 42 existentes

- Número máximo de plazas: 471 incluyendo las 126 existentes

- Espacios libres públicos: 27.546m2

- Viario. El que determine el Plan Parcial

- Sistema de gestión: cooperación

CAPÍTULO XIV. -SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Artículo 260. Definición y ámbito (centros especiales)

Comprende las áreas existentes o de nueva creación con dedicación y asentamiento preferente de equipamiento urbano, así como los sectores calificados de áreas ya consolidadas por su recalificación.

Artículo 261. Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos

1. Equipamiento público

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL
Categoría – grado			
Unifamiliar	-----	-----	
Plurifamiliar	-----	-----	
Comunitario	-----	-----	
Industria	-----	-----	
Almacén	1	C-D	





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

2. Equipamiento privado.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL
Categoría – grado			
Unifamiliar	-----	-----	
Plurifamiliar	-----	-----	
Comunitario	-----	-----	
Industria	-----	-----	
Almacén	2-3 **	C-D **	
Talleres	2-3 **	C-D **	
Vivienda turística	-----	-----	
Hotelero	-----	-----	
Administrativo	02/03/12	C-D	
Comercial	02/03/12	C-D	
Aparcamiento de automóviles	-----	-----	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	02/03/12	C-D	
Sanitario	02/03/12	D	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2012/143/338





Socio-cultural	02/03/12	C-D	
Deportivo	02/03/12	D	
Espectáculos	02/03/12	C-D	
Salas Reunión	02/03/12	C-D	
Act. Recreativas	02/03/12	C-D	
Establ. Públicos	02/03/12	C-D	
Seguridad	-----	-----	
Infraestructuras	3	D	
Espacios libres	-----	-----	

(*) En el equipamiento privado comercial de Torret se admitirá únicamente el uso de hostelería.

** Los equipamientos de costa, ligados a la actividad náutica y portuaria, quedan incluidos en esta categoría de equipamientos, y son los únicos donde se permiten los usos talleres y almacenes.

3. Actividades e instalaciones complementarias

Áreas de usos infraestructurales.

Artículo 262. Tipo de ordenación

Se respetará el tipo de ordenación de la calificación predominante en la zona donde se ubique el equipamiento. En el núcleo tradicional de Sant Lluís y en los ámbitos de casco antiguo, residencial intensiva e industrial intensiva se adoptará un tipo de ordenación de alineación a vial.

En las zonas turísticas y en los ámbitos donde predomina la edificación aislada, los equipamientos también adoptarán este tipo de ordenación, con elevado porcentaje de espacios libres públicos y zonas de aparcamiento.

El tipo de equipamiento EC-I, así definido y reflejado en los planos de las NS, se regulará según los parámetros y las condiciones de solar, edificación, altura, ocupación y retranqueos, de la calificación Residencial Extensiva Unifamiliar. No obstante lo anterior, en estos solares se permitirá también el uso comercial.

Artículo 263. Condiciones de los solares

1. Los solares son los que determinan la cartografía adjunta de este planeamiento y los correspondientes planes de desarrollo.
2. Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles y en su caso deberán ser realizadas las oportunas permutas.
3. Las áreas que deben quedar in edificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán adscritas primordialmente en jardines privados y en un porcentaje mínimo del 20% respecto del área del solar.

Artículo 264. Condiciones de edificación

1. En los sectores definidos como Núcleo Tradicional los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:

- Equipamiento público 1,5 m2/m2
- Equipamiento público SE (Deportivo) 1 m2/m2
- Equipamiento público ECS/EE 3, m2/m2
- Equipamiento comercial 0,75 m2/m2

En los Núcleos Tradicionales B los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:

- Equipamiento privado Torret (EC*) 0,25 m2/m2.
- Equipamiento privado S'Ullastrar (EC) 0,75 m2/m2

2. En los sectores definidos como Zonas Turísticas los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:

- Equipamiento público SE (Deportivo) 1 m2/m2
- Equipamiento público ECS 0,5, m2/m2
- Equipamiento comercial 0,5 m2/m2





- Equipamiento de costa 0,5 m²/m²

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

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

Se admitirán obras de reforma y consolidación.

Artículo 265. Condiciones de altura

1. En las zonas de Equipamiento Público, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 10 m. y 3 plantas. En el caso de instalaciones especiales que necesiten más altura, ésta se justificará mediando un estudio de detalle que se someterá al trámite de exposición pública.

En las zonas de Equipamiento Privado, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 9 m. y 2 plantas. Para los núcleos tradicionales B la altura reguladora será 6,5 m y dos plantas.

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

2. En las zonas de Equipamiento Público y Privado, enclavadas en las zonas turísticas de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 3,5 m. y 1 planta, admitiendo una planta sótano. En el caso de instalaciones especiales que necesiten más altura, ésta se justificará mediando un estudio de detalle que se someterá al trámite de exposición pública.

La altura máxima por lo que respecta al terreno natural de las plataformas de terrazas, bancales y piscinas, situadas sobre el espacio libre de la parcela, se regirán por el mismo criterio.

Se entiende por planta sótano la situada por debajo de la planta baja.

Artículo 266. Condiciones de ocupación y retranqueos

1. En los sectores definidos como núcleo tradicional se establecen las siguientes condiciones de ocupación y retranqueos:

- a) La máxima ocupación de solar admitida será del 50% en las zonas de Equipamiento Público.
- b) La máxima ocupación de solar admitida será del 40% en las zonas de Equipamiento Privado.
- c) En las áreas de Equipamiento, las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación, siempre que se mantengan por debajo de la proyección de la edificación en los Caseríos.
- d) El retranqueo mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será de 5 m, excepto en el núcleo de Sant Lluís, en los ámbitos donde predomina la ordenación de alineación a vial, en estos casos no se requiere ningún retranqueo ya que se regula por profundidad edificable, y, en el caso de los Núcleos tradicionales B (Caseríos) los retranqueos se regulan según el especificado en el punto f.
- e) Con carácter excepcional se determina para los equipamientos escolares un retranqueo de 2m. en vial.
- f) En los Núcleos Tradicionales B (Caseríos de Torret, s'Ullastrar y Pou Nou) el retranqueo para nuevas viviendas, incluidos los voladizos, será de 10 m a viales públicos, excepto a los solares señalados en la cartografía con uso CO, EH y EC donde se elimina el retranqueo.

2. En los sectores definidos como zonas turísticas se establecen las siguientes condiciones de ocupación y retranqueos:

- a) La máxima ocupación de solar admitida será del 40% en las zonas de Equipamiento Público.
- b) La máxima ocupación de solar admitida será del 50% en las zonas de Equipamiento Privado.
- c) En las áreas de Equipamiento, las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación.
- d) El retranqueo mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los lindes del solar será de 5 m.

Artículo 267. Condiciones de uso

En los núcleos tradicionales de Sant Lluís, en las zonas calificadas como Equipamiento Privado, se admitirá una vivienda de superficie no superior a 90 m² en cada zona así calificada.

En las zonas de equipamiento de costa se admitirán únicamente los usos ligados con actividades relacionadas con el mar, como almacenes para guarda, mantenimiento y reparación de embarcaciones, talleres y usos deportivos relacionados con la actividad náutica, pesca, buceo.

Artículo 268. Condiciones ambientales y estéticas.





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

Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición.

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

Los cierres de los huecos serán en los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª. Régimen de Disconformidad

1. Las edificaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias que estén en desacuerdo con las disposiciones de estas y en las que hayan prescrito las medidas disciplinarias urbanísticas aplicables, podrán continuar funcionando con el régimen en que lo venían haciendo. Se podrán autorizar licencias para el buen mantenimiento del uso y de la edificación siempre que éso no implique aumento de volumen ni modificación de la actividad. En caso de demolición de la edificación o finalización de la actividad por su actual titular, los futuros usos o edificaciones se regularán por las normas urbanísticas específicas de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. En las edificaciones existentes a la aprobación inicial de esta Modificación de las Normas de Planeamiento, construidas al amparo de la anterior normativa, se podrán realizar las siguientes obras:

a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad.

b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de permitidos en la zona.

c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cámaras de estiércoles, etc.) y/u otros similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales finalidades. En los mencionados supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse obras aunque las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos por cada zona (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cámaras de baño, etc.)

3.- En las zonas turísticas, en las edificaciones que se construyeron de acuerdo con la legalidad urbanística y que resulten disconformes por aplicación de estas normas (viviendas unifamiliares en hilera, pareados, edificios plurifamiliares, etc.) solo se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y modernización

4.- Asimismo, en las edificaciones existentes en los ámbitos de Alcalfar y Biniandolla que se recogen en el Anexo I y II, y que resulten disconformes por aplicación de estas Normas (viviendas unifamiliares en hilera, entre medianeras, apareados, plurifamiliares, etc.) solo se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y modernización.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª. Viviendas Unifamiliares entre medianeras

Con la finalidad de proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo a aquellos conjuntos de edificaciones en suelo urbano existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Territorial Insular construidos con la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, se permite esta tipología para la construcción de los solares no edificados y para la ampliación de las edificaciones existentes de conformidad con las condiciones que seguidamente se exponen.

Esta tipología solo será aplicable a las áreas continuas y homogéneas ubicadas en suelo urbano y consolidadas y edificadas conforme al planeamiento con la tipología de vivienda entre medianeras en las que concurren todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a.- Que la longitud de la fachada del conjunto de los solares no ocupados por la edificación no supere el 25% de la longitud total de la fachada del área continua y homogénea de referencia.

b.- Que con la ejecución de los solares pendientes de edificar y la ampliación de las edificaciones existentes, se consiga un tratamiento urbanístico homogéneo del conjunto del área continua y homogénea de referencia.

c.- Que tanto las edificaciones existentes como las que hayan de ocupar los solares que quedan por edificar queden adosadas lateralmente a las contiguas.

d.- Las parcelas serán las que figuran inscritas registralmente como fincas independientes a la aprobación del Plan territorial insular, sin que la ordenación pueda permitir la fragmentación.





La ordenación pormenorizada de estas áreas continuas y homogéneas, se establece en “el Anexo de los Solares afectados por la Disposición Transitoria 3a”, que localiza los solares no edificados, justifica el cumplimiento de los parámetros del PTI y establece las condiciones de edificación, que en ningún caso superan los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente a la aprobación del Plan Territorial Insular.

Asimismo la ordenación pormenorizada de las áreas continuas y homogéneas existentes en el municipio, que no se recojan en el Anexo anteriormente mencionado y que cumplen con la totalidad de los requisitos fijados en la presente disposición, se podrán realizar mediando un Plan Especial, cuya formulación corresponderá al Ayuntamiento.

Aquellas áreas continuas y homogéneas en suelo urbano que se hallen afectadas por la zona de servidumbre de protección, deberán cumplir con lo establecido a la Disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley de Costas. Todos los requisitos previstos en esta Disposición se deberán justificar en el instrumento urbanístico específico correspondiente, el cual se deberá remitir al Departamento de Costas para emitir el informe que disponen los artículos 112a) y 117.2 de la Ley de Costas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Suficiencia de agua

Una vez transcurridos 6 años desde la aprobación definitiva, será necesario solicitar un nuevo informe de suficiencia de agua a la Dirección General de Recursos Hídricos y llevar a cabo las medidas que se consideren oportunas, si las hay.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan expresamente los art. 165 a 172, 173 a 176, 177 a 184, 185 a 192, 193 a 200, 201 a 207, 208 a 215, 216 a 223 y 224 a 227 de las Normas subsidiarias municipales de Sant Lluís aprobadas por el Pleno del Consell Insular de Menorca el 24 de mayo de 2004 y publicadas en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 20 EXT de 28/08/2004.

