

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

127416 *Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consejo Insular de Eivissa, de 12 de abril de 2021, de aprobación definitiva de la Modificación puntual número 5 de las Normas subsidiarias de Sant Joan de Labritja, relativa a la regulación de las actividades complementarias a las de alojamiento turístico y las relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, con carácter general, que prevé la LTIB, de acuerdo con el modelo territorial del municipio.*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico (CIOTUPHA) del Consejo Insular de Eivissa, en sesión de fecha 12 de abril de 2021, adoptó el siguiente acuerdo que seguidamente se transcribe:

«(...)

A) MATERIAS DE TERRITORIO

(...)

2.- Planeamiento

Modificación puntual núm. 5 de las Normas subsidiarias de Sant Joan de Labritja, relativa a la regulación de las actividades complementarias a las de alojamiento turístico y las relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, con carácter general, que prevé la LTIB, de acuerdo con el modelo territorial del municipio. Trámite de aprobación definitiva. Exp. 2020 / 10915Y

(...)

ACUERDO

1. APROBAR definitivamente la Modificación puntual número 5 de las NNSS de Sant Joan de Labritja con las siguientes prescripciones:

- Aunque la definición del uso residencial turístico del artículo 5.2.02.1.e no tiene efectos prácticos hasta que se haga la pertinente zonificación turística insular y que en ese momento se determinarán los ámbitos y las condiciones en que estará permitido el citado uso, derivado del informe del Servicio de Turismo, debe modificarse la definición del uso residencial turístico del artículo 5.2.02.1.e de la siguiente manera:

- Eliminar la palabra "fundamentalmente".
- Puesto que según el artículo 30.2 de la Ley 8/2012, no se puede desarrollar el uso residencial turístico en edificios de uso comunitario, habrá de excluir expresamente esta posibilidad.

Derivado de estas dos consideraciones, la letra e) del artículo 5.2.02.1 quedaría redactada de la siguiente manera:

«e).- Uso residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en las modalidades de las letras a, b y c anteriores y destinado a albergar población no permanente, conforme los requisitos establecidos por la normativa turística para la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.»

2. AUTORIZAR los servicios técnicos del Servicio de Territorio del Consell de Eivissa a introducir las enmiendas y prescripciones que se derivan de este acuerdo a fin de proceder a la publicación en el BOIB.

3. NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja.

4. PUBLICAR íntegramente en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de la CIOTUPHA, y las normas urbanísticas de la presente Modificación puntual, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases

de régimen local, en el artículo 134 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears y el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

5. REMITIR la documentación de la MP5 aprobada definitivamente en el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.»

En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se hace público que el Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja pondrá a disposición del público el contenido íntegro de la modificación de planeamiento definitivamente aprobada en la dirección electrónica siguiente: <https://www.santjoandelabritja.com/index.php/es/nnss>. Asimismo, cabe dejar constancia de que el informe ambiental estratégico de la referida modificación puntual se publicó el BOIB núm. 49, de 2/04/2020, con el título Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual nº 5/2019 de las Normas Subsidiarias de Sant Joan de Labritja, consistente en la regulación de actividades complementarias de las de alojamiento turístico y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento (46e/2019).

La transcripción de este acuerdo se hace a reserva de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Contra dicho acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears con sede en Palma (Mallorca), en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el BOIB. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Seguidamente, en el anexo adjunto, se reproducen las normas urbanísticas de la presente Modificación puntual.

Eivissa, 21 de abril de 2021

La jefa de servicio de Territorio
Maite Torres Torres

ANEXO:
Normas urbanísticas

A continuación se publica la nueva redacción de los artículos 5.2.01, 5.2.02, 5.2.03, 6.3.01 a 6.3.03 y 6.3.05 a 6.3.08 de las Normas urbanísticas.

ARTÍCULO 5.2.01
OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

1.- Objeto

Los preceptos reguladores de este Capítulo son los que establecen las diferentes utilidades del suelo urbano y de las edificaciones, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en las presentes NNSS. Al objeto de determinar el régimen de usos aplicable en las distintas zonas, se definen la estructura general, clasificación y definiciones, compatibilidad y determinaciones específicas de los distintos usos.

2.- Aplicación

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

En usos distintos del de vivienda y afectados por las determinaciones de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en Illes Balears, deberá cumplirse lo señalado en dichas determinaciones.

3.- Estructura general de los usos

a).- Según su asignación urbanística



a.1).- Uso global: Es el establecido por las NNSS para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
- Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

a.2).- Uso pormenorizado: Es el contemplado de forma más detallada por las NNSS para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.0

b).- Según su utilización

b.1).- Público: Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley. En suelo urbano serán de uso público los siguientes: Equipamientos, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres (espacios libres públicos). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Residencial e industrial.

b.2).- Colectivo: Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contra prestación análoga. En suelo urbano podrán, en su caso, ser de uso colectivo los siguientes: Residencial (residencial comunitario), equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (transportes y aparcamientos de vehículos).

b.3).- Privado: Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En suelo urbano serán de uso privado los siguientes: Residencial, industrial, servicios y espacios libres (espacios libres privados). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: Equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamientos de vehículos).

c).- Según su titularidad

c.1).- Uso de dominio público: Es el que las NNSS determinan de titularidad pública asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo se destinarán:

- En el suelo residencial preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Asimismo, podrá destinarse:
 - para a actuaciones públicas
 - facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento
 - proteger, conservar, mantener o mejorar el patrimonio cultural de las Illes Balears
- En el resto de suelo:
 - a la implantación de dotaciones
 - a las mejoras de espacios naturales y el paisaje
 - a los bienes inmuebles del patrimonio cultural

Se consideran asimismo usos de interés social los que cubren necesidades colectivas de tipo sanitario, educativo, asistencial, y los usos lucrativos de importante incidencia social (fomento agrícola, reconversión turística, enriquecimiento y conservación del patrimonio histórico cultural- artístico o descongestión urbanística).

c.2).- Uso de dominio privado: Es que las NNSS determinan de titularidad privada o patrimonial, respecto del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

d).- Según su compatibilidad.

d.1).- Uso característico:

Uso global definido para cada zona, en la modalidad pormenorizada que, en su caso, se determine.

d.2).- Uso compatible:

Uso pormenorizado que, en determinadas condiciones, se autoriza de forma alternativa al característico en cada zona





d.3).- Uso prohibido:

Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

d.4).- Uso provisional:

Corresponde al que de forma excepcional se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, siempre que no sean residencial o fabriles, estén prohibidos expresamente por las NNSS y no dificulten la ejecución del planeamiento, en los términos que establezca la LUIB y los reglamentos que la desarrollen.

e).- Según su situación:

- Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.
- Situación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera siempre que la superficie útil que se sitúe en planta baja suponga, al menos, el 50 % de la superficie útil total del local.
- Situación 3: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de uso igual o de diferente uso.
- Situación 4: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otro de uso igual u otros usos.
- Situación 5: En espacio libre de parcela.

f).- Según su incidencia en la movilidad:

- Generadores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos
- Generadores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el uso pormenorizado de que se trate.

Se establecen los siguientes tipos de generadores singulares de movilidad, independientemente de lo que pueda establecer la regulación sectorial:

- a).- Establecimientos comerciales, individuales o colectivos, con superficie de venta superior a 1.000 m².
- b).- Establecimientos públicos y equipamientos con un aforo superior a 200 personas.
- c).- Actividades complementarias de un establecimiento de alojamiento turístico con un aforo superior al número de plazas del establecimiento. En el caso de que el aforo resultante sea inferior a 200 personas, será de aplicación el límite de 200 personas.
- d).- Otras implantaciones que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 1.000.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los usos según sus características funcionales:

1.- Uso residencial (R)

Uso que se desarrolla por personas en edificaciones destinadas a la estancia permanente de personas. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a).- Uso residencial en vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras:
Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.
- b).- Uso residencial en viviendas unifamiliares adosadas:
Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas o de un conjunto de más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.
- c).- Uso residencial en edificio plurifamiliar:
Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.
- d).- Uso residencial comunitario:
Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como colegios mayores, residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.
- e).- Uso residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en las modalidades de las letras a, b y c anteriores y destinado a albergar población no permanente, conforme los requisitos establecidos por la normativa turística para la



comercialización de estancias turísticas en viviendas. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.

f).- Uso residencial de vivienda de protección pública: Constituido por un uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establezca la normativa sectorial.

2.- Uso industrial o secundario (ID)

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

a).- Uso productivo o de industria:

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en el artículo 5.2.03, desarrollado:

a.1).- En zona no industrial urbana: En plantas inferiores de edificio no industrial.

a.2).- En zona industrial urbana.

b).- Uso de almacén:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público, pero sí a vendedores minoristas.

c).- Uso de taller:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Uso de servicios o terciario (S)

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Uso comercial:

Conformado por aquel que, de acuerdo con la normativa sectorial, se refiere a instalaciones ubicadas en el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, así como cualesquiera otros recintos delimitados que reciban esta calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, considerándose establecimientos de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en un recinto o área común urbanizada, en los cuales se ejercen las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de elementos y servicios comunes.

También se considerarán actividades comerciales las que presten directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero cuyas características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como, por ejemplo, pequeñas lavanderías, salones de peluquería, etc.

No se incluyen en este uso las actividades de venta de productos en “food-trucks”, instalaciones de naturaleza móvil o similar, las cuales están prohibidas en todo el término municipal salvo autorización municipal expresa para ocasiones puntuales, tales como fiestas populares o eventos de carácter no permanente.

También queda prohibido en todo el término municipal la instalación de “clubs de fumadores”.

b).- Uso administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, suyos sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

También se incluyen los establecimientos destinados a otras actividades cuando sus características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como, por ejemplo, despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.



c).- Uso turístico:

Uso integrado por las actividades consistentes en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, ya sea de manera permanente como temporal, y con la prestación de servicios complementarios o sin.

d).- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y/o destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, siempre y cuando no estén consideradas generadores singulares de movilidad conforme el artículo 5.2.01 apartado 3, letra f).

Se distinguen en:

- d.1) Actividades de restauración contempladas en la normativa turística: Restaurantes, Bares cafeterías, Bares de copas y Caterings.
- d.2) Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto y Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente.
- d.3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por normativa de regulación del juego y las apuestas: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

Es el uso dotacional relacionado con usos que conforman distintas actividades como las de formación, el asistencial o administrativa, así como infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Con carácter no exhaustivo:

a).- Socio-cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

d).- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de las administraciones públicas. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Gobierno Balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, etc.

e).- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el artículo 61 de la Ley 8/2012 y los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

f).- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.



g).- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

h).- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

i).- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 11/2018, de 27 de abril, por el que se regula el ejercicio de la sanidad mortuoria de las Illes Balears. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

j).- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

k).- Recreativo:

Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos.

Se incluyen los usos relacionados en el apartado 1 del grupo I y en los apartados 4, 5 y 6 del grupo III del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Comprende los siguientes tipos:

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de exhibición pública de material audiovisual, de conciertos, circos, espectáculos de variedades y folklore, etc.

k.2).- Que se realicen en parques y jardines o grandes instalaciones, tales como parques de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad.

l).- Municipal diverso:

Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Red viaria:

El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras en las Illes Balears, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras de Eivissa (BOIB nº69, de 2-6- 2016), por las disposiciones del Consejo Insular de Eivissa en las vías de su competencia y por las propias NNSS, así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Instalaciones y servicios:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y alimentadores de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. A pesar de lo cual, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se registrará por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, el Plan Director Sectorial Energético de Illes Balears y resto de normativa aplicable.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears y resto de normativa que se dicte al respecto y el Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Eivissa.

c).- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

d).- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponen, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que registrarán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Illes Balears, y constituirán actividades permanentes menores sujetas al procedimiento de autorización la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

e).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

f).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el comercio al por menor, con una superficie útil máxima para la exposición y venta de 100 m². Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Se incluyen también en este uso, las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos, tanto como actividad complementaria de la estación de servicios como actividad independiente, debiendo adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

g).- Estaciones de recarga de vehículos eléctricos:

Es el uso correspondiente a las estaciones de puntos de recarga únicamente para vehículos eléctricos, pudiendo disponer de actividad complementaria de comercio al por menor limitada a una superficie útil máxima de 100 m². Quedan excluidos de este uso los puntos de recarga vinculados a viviendas para su uso doméstico, que estarán permitidos en todo el término municipal.

6.- Espacios libres (EL)

Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los usos pormenorizados:



6.a).- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el apartado 1 del artículo 6.3.08.

6.b).- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

ARTÍCULO 5.2.03.

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de ordenanza, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, y el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como las situaciones con respecto a otros usos y edificios en que se permiten, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona. Los usos así específicamente definidos, así como los que se planteen en situación distinta de las admitidas, se considerarán usos prohibidos.

2.- Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

3.- Los Planes especiales de reforma interior, los Planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4.- Con independencia de la aplicación de lo que resulte de la normativa reguladora de las actividades, las limitaciones de uso resultantes de las normas generales y de las particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades existentes a la entrada en vigor de éstas NNSS, ni a las actividades declaradas de interés turístico municipal, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos en el Título VI de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

5.- Uso residencial (R):

5.a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana:

- Uso de viviendas unifamiliares y plurifamiliares: Situaciones 1, 3 y 4.
- Uso residencial comunitario: Situaciones 3 y 4.
- Uso residencial turístico: únicamente en edificaciones asignadas al uso, en las situaciones 1, 3 y 4. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.
- Uso de vivienda de protección pública: Situaciones 1, 3 y 4.

5.b).- Situaciones permitidas en zona no residencial urbana:

- Uso unifamiliar: Situaciones 1 y 4.

5.c). Determinaciones específicas

- Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano.
- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- En el suelo residencial el Patrimonio público del suelo se destinará preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Asimismo, en casos justificados, para la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente y los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

6.- Uso industrial o secundario (ID):

6.a).- Situaciones permitidas en zona no industrial urbana:



Industrias, almacenes y talleres: Situación 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1).- En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en casco antiguo y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m².
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

a.2).- En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en casco antiguo y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m².
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

6.b).- Situaciones permitidas en zona industrial urbana:

Industrias, almacenes y talleres: Situaciones 2,3 y 4, con las siguientes determinaciones específicas:

b.1).- Distancia mínima entre edificios.

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-240 como mínimo y no presente aberturas).
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 5 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-180 como mínimo y no presente aberturas).
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b.2).- La distancia mínima entre este tipo de edificios y los de viviendas será:

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: 5m.

6.c).- Determinaciones específicas:

c.1).- Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real Decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

c.2).- Se deberá cumplir en todos los casos con lo establecido en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, así como con lo establecido respecto a la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.

c.3).- Por razones de seguridad, medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalaciones de actividades insalubres, nocivas o peligrosas que su índice y su grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación, o su equivalente en la normativa autonómica que lo sustituya.

c.4) Las actividades sujetas al régimen de autorización ambiental integrada deberán obtenerla de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, a través de la consejería competente en materia de medio ambiente.

7.- Uso servicios o terciario (S):

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana:

- Comercial: Situaciones 2,3 y 4
- Administrativo privado: Situaciones 1,2,3 y 4
- Turístico: Situaciones 3 y 4.
- Establecimientos públicos: Situaciones 2 y 3

b).- Situaciones permitidas en zona de calificación específica:



- Comercial: Situaciones 2,3 y 4
- Administrativo privado: Situaciones 1,2,3 y 4
- Turístico: Situaciones 3 y 4.
- Establecimientos públicos: Situaciones 2, 3 y 4.

c).- Determinaciones específicas:

c.1).- Comercial:

Además de lo determinado en el artículo 5.2.02, se consideran grandes establecimientos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m².

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 1.500 m².

La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con lo que señala el artículo 13 y 14 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

c.2).- Turístico:

Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.

La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.

No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas generadores singulares de movilidad.

c.3).- Establecimientos públicos:

No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades como uso global Servicios, pormenorizado establecimiento público, que constituyan por sí mismas generadores singulares de movilidad.

Estas determinaciones serán igualmente aplicables al uso global Equipamiento, pormenorizado equipamiento recreativo.

c.3.1) Las actividades previstas en el apartado 3.d.1) del artículo 5.2.02 no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m² y únicamente podrán autorizarse en situación 2 cuando la planta inmediatamente superior no se destine a uso residencial.

No obstante lo anterior, resultará admitida la actividad complementaria de música en directo, en la que se permitirán únicamente intervenciones musicales mediante participación humana, sin que haya participación del público ni ningún tipo de baile ni espectáculo, para la animación de la propia clientela:

- a) Cuando conllevan actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas.
- b) Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente
- c) Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal

c.3.2) Las actividades clasificadas en el apartado 3.d.2) del artículo 5.2.02, así como cualquier otra categoría de establecimiento de entretenimiento que se determine por la normativa sectorial, quedan prohibidas en la totalidad del Término Municipal.

c.3.3) Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, no podrán implantarse en la franja de 500 m en torno de los límites de una parcela en la que se ubique un equipamiento docente.

8.- Uso equipamientos (EQ):

a) Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica:

- Sociocultural, docente, asistencial, administrativo institucional y religioso: situaciones 1, 2, 3 y 4
- Deportivo: situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- Seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: situaciones 2, 3 y 4
- Cementerio: situaciones 4

b) Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo:

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 5.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 6.3.03, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico deberá cumplir con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 77/2012, de 21 de septiembre, de simplificación administrativa y de modificación de varias disposiciones reglamentarias para la transposición en las Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, de servicios en el mercado interior, relativo a las condiciones higiénico sanitarias, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular con el documento básico relativo a seguridad frente al caso de ahogamiento.

9.- Uso Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a) Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica:

- a) Red Viaria
- b) Instalaciones y servicios: situaciones 2, 3 y 4
- c) Transporte: situaciones 3 y 4
- d) Comunicaciones y Telecomunicaciones: situaciones 1,2,3 y 4
- e) Aparcamiento de vehículos 1,2,3 y 4
- f) Estación de servicios: situación 4
- g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: situación 2, 3, 4 y 5

b) Determinaciones específicas:

- b1) Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.
- b2) La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, las normas sobre servicios de los entes locales, los pliegos de condiciones de la concesión, el correspondiente contrato administrativo y los reglamentos sectoriales que las regulan.
- b3) Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previa a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.
- b4) Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

ARTÍCULO 6.3.01.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (CA)

1.- Definición

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales de Sant Joan y Sant Miquel y en los que se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existente. En ellas se articulan medidas encaminadas a mantener una continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

2.- Tipo de edificación

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

3.- Condiciones de edificación

- a).- Siendo las características fundamentales de la mencionada zona las de conservación y mantenimiento de la estructura urbana y la tipología arquitectónica, las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la mencionada

zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales.

b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretende construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, siempre y cuando se presente un estudio de detalle de volúmenes y fachadas, con los edificios limítrofes.

c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.

d).- En ningún caso se admitirán edificaciones con plantas piso sobre plantas bajas porticadas abiertas y deberán ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.09. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.

f).- En la tipología de alineación a vial y correspondiente al tipo de edificación entre medianeras, el pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.

g).- La zona de casco antiguo de Sant Joan y del Puig de Missa de Sant Miquel en el ámbito de protección del conjunto histórico se regirá por lo que establece el artículo 7.2.02.

4.- Zonas

Se distinguen dos sub-zonas: Casco antiguo 1 (CA-1) y Casco antiguo 2 (CA-2).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

5.1.- Uso característico:

1.- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Situación 1, 2, 3 y 4

b).- Viviendas unifamiliares adosadas: Situación 1, 2, 3 y 4

c).- Edificio plurifamiliar: Situación 1, 3 y 4 d).- Residencial comunitario: Situación 3 y 4

e).- Uso residencial turístico: Situaciones 1, 3 y 4. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.

f).- Uso de vivienda de protección pública: Situaciones 1, 3 y 4.

5.2.- Usos permitidos:

2.- Industrial o secundario (ID):

c).- Talleres: Situación 2. Se permitirá, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanales siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes

3.- Uso de servicios o terciario (S):

a).- Uso comercial: Situación 2. La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en la sección G de CNAE-93, clasificación aprobada mediante el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. El uso comercial solo se permitirá planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

b).- Uso administrativo privado: Situación 1, 2, 3 y 4.

c).- Uso turístico: Situación 3 y 4. Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y alojamientos de turismo de interior. Sin perjuicio de la preceptiva inscripción en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos, el uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar a cambios en los elementos que define sus características tipológicas, estéticas o históricas.

d).- Establecimientos públicos: Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings: Situación 2. El uso de establecimiento público solo se permitirá planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.



4.- Equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural: Situación 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente: Situación 1,2,3 y 4
- c).- Asistencial: Situación 1,2,3 y 4
- d).- Administrativo-institucional: Situación 1,2,3 y 4
- e).- Deportivo: Situación 1,2,3,4 y 5
- f).- Seguridad: Situación 2,3 y 4
- g).- Sanitario: Situación 2,3 y 4
- k).- Recreativo: Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD
- k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.: Situación 2,3 y 4
- l).- Municipal diverso: Situación 1,2,3 y 4

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- d) Comunicaciones y telecomunicaciones: Situaciones 1, 2, 3 y 4. Las redes de instalaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico- ambientales de los núcleos de población.
- e) Aparcamiento de vehículos: Situación 1, 2, 3 y 4. Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo
- g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico- ambientales de los núcleos de población.

6.- Espacios libres (EL):

- a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5
- b).- Espacios libres privados: Situación 5

5.3.- Usos prohibidos:

2.- Uso industrial o secundario (ID):

- a).- Industrias.
- b).- Almacenes.

3.- Uso de servicios o terciario (S):

- d).- Establecimientos públicos:
 - d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente., etc.
 - d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

- h).- Religioso:
- i).- Cementerio: Excepto los existentes
- j).- Abastecimiento: Excepto los existentes
- k).- Recreativo.
- k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.
- k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir Generadores singulares de movilidad.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):





- a).- Red viaria.
- b).- Instalaciones y servicios.
- c).- Transportes.
- f).- Estación de servicios.

ARTÍCULO 6.3.02.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1.- Definición.

Son áreas residenciales de temporada, situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico o en las áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable (vivienda unifamiliar, dos viviendas por parcela o edificios plurifamiliares).

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a las alineaciones a viales, EL-P y a los linderos.

3.- Condiciones de edificación.

- a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.
- b).- En la planta, situada sobre la rasante, de los edificios aislados situados en zona turística deberá poderse inscribir un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.
- c).- En los casos en que la edificación se permita agrupar mediante un Estudio de detalle, el edificio resultante, además de lo que se ha señalado en el apartado anterior, no podrá superar el doble del volumen máximo permitido para la zona.
- d).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establecen dos tipos de zonas: Extensiva plurifamiliar E-P (sub-zonas: E-P1 y E-P2) y extensiva unifamiliar E-U (sub-zonas: E-U1 y E-U2).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

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

5.1.1.- Uso característico:

1- Uso residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Situación 1,3 y 4
- b).- Viviendas unifamiliares adosadas: Situación 1,3 y 4
- c).- Edificio plurifamiliar: Situación 1, 3 y 4
- d).- Residencial comunitario: Situación 3 y 4
- e).- Uso residencial turístico: Situación 1, 3 y 4. Será admisible a partir del momento en se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.
- f).- Uso residencial de vivienda de protección pública: Situación 1,3 y 4

5.1.2.- Usos permitidos:

2.- Industrial o secundario (ID):

- a).- Industrias: Situación 2
- b).- Almacenes: Situación 2
- c).- Talleres: Situación 2. Se permitirá, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanales siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

3.- Servicios o terciario (S).

- a).- Comercial: Situación 2, 3 y 4
- b).- Administrativo privado: Situación 1, 2, 3 y 4
- d).- Establecimientos públicos
- d1) Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings. Situación 2, 3 y 4



4.- Equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural: Situación 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente: Situación 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial: Situación 1, 2, 3 y 4
- d).- Administrativo-institucional: Situación 1, 2, 3 y 4
- e).- Deportivo: Situación 1, 2, 3, 4 y 5
- f).- Seguridad: Situación 2, 3 y 4
- g).- Sanitario: Situación 2, 3 y 4
- h).- Religioso: Situación 2, 3 y 4
- k).- Recreativo: Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD
- k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. Situación 2, 3 y 4.
- l).- Municipal diverso: Situación 1, 2, 3 y 4

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- d).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Situación 1, 2, 3 y 4
- e).- Aparcamiento de vehículos: Situación 1,2,3 y 4. Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo
- g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

6.- Espacios libres (EL).

- a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5
- b).- Espacios libres privados: Situación 5

5.1.3.- Usos prohibidos:

3.- Servicios o terciario (S):

- c).- Turístico
- d).- Establecimientos públicos
- d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente.
- d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

- i).- Cementerio: Excepto los existentes
- j).- Abastecimiento: Excepto los existentes
- k).- Recreativo:
- k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.
- k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir Generadores singulares de movilidad.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI). a).- Red viaria.

- b).- Instalaciones y servicios: Situación 2, 3 y 4. Las redes de instalaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
- c).- Transportes.
- f).- Estación de servicios.





5.2.- Zona extensiva unifamiliar (EU).

5.2.1.- Uso característico:

1- Uso residencial (R):

Mediante un Estudio de detalle de volúmenes en la zona turística de Portinatx y con la finalidad de preservar las masas arbóreas existentes, se admitirán las viviendas adosadas siempre que se cumpla con el número entero por defecto obtenido del siguiente índice de uso residencial: 1/1000. a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Situación 1,3 y 4 b).- Viviendas unifamiliares adosadas: Situación 1,3 y 4

e).- Uso residencial turístico: Situación 1,3 y 4. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.

f).- Uso residencial de vivienda de protección pública: Situación 1,3 y 4

5.2.2.- Usos permitidos:

4.- Equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural: Situación 1,2,3 y 4

b).- Docente: Situación 1,2,3 y 4

c).- Asistencial: Situación 1,2,3 y 4

d).- Administrativo-institucional: Situación 1,2,3 y 4

e).- Deportivo: Situación 1,2,3,4 y 5

f).- Seguridad: Situación 2,3 y 4

g).- Sanitario: Situación 2,3 y 4

k).- Recreativo: Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. Situación 2, 3 y 4.

l).- Municipal diverso: Situación 1, 2, 3 y 4

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

d).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situación 1, 2, 3 y 4

g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

6.- Espacios libres (EL):

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5

b).- Espacios libres privados: Situación 5

5.2.3.- Usos prohibidos:

1- Uso residencial (R):

c).- Edificio plurifamiliar.

d).- Residencial comunitario.

2.- Industrial o secundario (ID):

a).- Industrias.

b).- Almacenes.

c).- Talleres.

3.- Servicios o terciario (S):

a).- Comercial.

b).- Administrativo privado.

c).- Turístico





d).- Establecimientos públicos

d1) Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings.

d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente, etc.

d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

h).- Religioso.

i).- Cementerio: Excepto los existentes

j).- Abastecimiento: Excepto los existentes

k).- Recreativo:

k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir Generadores singulares de movilidad.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria.

b).- Instalaciones y servicios.

c).- Transportes.

e).- Aparcamiento de vehículos.

f).- Estación de servicios.

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Definición

La zona extensiva turística corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico y se caracteriza preferentemente por la existencia de edificios de uso hotelero o apartamentos turísticos, aunque también pueden encontrarse edificios de equipamientos propios del sector.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

3.- Condiciones de edificación

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.04.

b).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establece una única zona: Extensiva turística E-T (sub-zonas: E-T1, E-T2 y E-T3).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

5.1.- Uso característico:

1- Uso Servicios (S):

- c).- Turístico Situación 1,3 y 4

5.2.- Usos permitidos:

1.- Residencial (R):



Exclusivamente para personal empleado o de dirección, así como para los propietarios acogidos a las modalidades de propiedad turística definidas por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en las condiciones que establece su normativa de desarrollo. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.

2.- Industrial o secundario (ID):

- b).- Almacenes.

Vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria deberán previamente autorizarse por la administración turística competente.

3.- Servicios o terciario (S):

Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:

- a).- Comercial: Situación 2, 3 y 4
- d).- Establecimientos públicos: Situación 2, 3 y 4
- d1) Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings.

4.- Equipamientos (EQ):

Únicamente los vinculados y al servicio de la explotación turística, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan. Hasta tanto no entre en vigor dicha disposición reglamentaria y salvo autorización previa por la administración turística competente:

- a).- Socio-cultural: Situación 1, 2, 3 y 4
- e).- Deportivo: Situación 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Sanitario: Situación 2,3 y 4
- k).- Recreativo: Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD
- k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.: Situación 2,3 y 4.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- d).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situación 1,2,3 y 4
- e).- Aparcamiento de vehículos: Situación 1,2,3 y 4.
Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo
- g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

6.- Espacios libres (EL):

- a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5
- b).- Espacios libres privados: Situación 5

5.3.- Usos prohibidos:

1.- Residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras. b).- Viviendas unifamiliares adosadas.
- c).- Edificio plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.
- f).- Uso residencial vivienda de protección pública.

2.- Industrial o secundario (ID):

- a).- Industrias.
- c).- Talleres.



3.- Servicios o terciario (S):

b).- Administrativo privado.

d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, únicamente la actividad de Cafés concierto, según lo establecido en el artículo 5.2.03.apartado 7.c3). Situación 2, 3 y 4, cuando la planta inmediatamente superior no se destine a uso residencial.

d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

b).- Docente.(EQ-D)

c).- Asistencial. (EQ-A)

d).- Administrativo-institucional.(EQ-AI) f).- Seguridad.(EQ-SG)

h).- Religioso. (EQ-RL)

i).- Cementerio. (EQ-C): Excepto los existentes

j).- Abastecimiento(EQ-AB): Excepto los existentes

k).- Recreativo: (EQ-R)

k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir Generadores singulares de movilidad.

l).- Municipal diverso (EQ-MD).

5.- Comunicaciones e infraestructuras. (CI):

a).- Red viaria.

b).- Instalaciones y servicios.

c).- Transportes.

f).- Estación de servicios.

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL (C)

1.- Definición

Corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter residencial y turístico- residencial susceptibles de concentrar el equipamiento terciario.

2.- Tipo de edificación

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos de la edificación respeto de los linderos de la parcela.

3.- Condiciones de edificación

a).- En las zonas calificadas como comercial podrán formularse proyectos que ocupen diversas parcelas diferentes, respetando las condiciones de edificación correspondientes a su conjunto, pero sin tener que respetar la separación a los linderos de las parcelas integradas en la actuación y con las siguientes condiciones:

- Los edificios serán de tipología aislada respeto de los linderos de las parcelas no afectadas por la actuación.
- El complejo comercial se deberá desarrollar en un único proyecto arquitectónico y respetar la unidad formal del edificio.
- Las condiciones de uso de las zonas libres de edificación deberán figurar en el proyecto autorizado, en la declaración de obra nueva y división horizontal, en los contratos de arrendamientos y en el Registro de la Propiedad.
- Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad resultante de la aplicación de la legislación urbanística vigente por la edificabilidad materializada y usos vinculados.

b).- Los solares situados en terrenos inclinados que cumplan las condiciones del apartado 4.d del artículo 5.1.03, podrán rellenarse en la franja de los veinte (20) primeros metros desde la alineación del vial a los efectos de situar la planta baja a nivel de su rasante.





La altura se medirá según se señala en dicho apartado y el terreno circundante se deberá abancalar a los efectos de cumplir con la cota de nivel señalada en el artículo 6.2.03. En este caso, el edificio podrá situarse alineado a vial siempre que exista un porche de uso público, abierto por tres (3) de sus lados y con una profundidad mínima de tres (3) metros respecto de la alineación.

4.- Zonas

Se establece una única zona comercial C (sub-zonas: C-1 y C-2).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

5.1.- Uso característico:

3.- Servicios o terciario.

a).- Comercial: Situación 2, 3 y 4

5.2.- Usos permitidos:

1- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Situación 1,3 y 4 b).- Viviendas unifamiliares adosadas: Situación 1,3 y 4

e).- Uso residencial turístico: Situación 1, 3 y 4. Será admisible a partir del momento en que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los sitios y las condiciones que se establezcan.

3.- Servicios o terciario (S):

b).- Administrativo privado: Situación 1, 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos Situación 2, 3 y 4

d1) Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings.

d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural: Situación 1,2,3 y 4

b).- Docente: Situación 1,2,3 y 4

c).- Asistencial: Situación 1,2,3 y 4

d).- Administrativo-institucional: Situación 1,2,3 y 4

e).- Deportivo: Situación 1,2,3,4 y 5

f).- Seguridad: Situación 2,3 y 4

g).- Sanitario: Situación 2,3 y 4

k).- Recreativo: Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. :Situación 2,3 y 4.

l).- Municipal diverso: Situación 1,2,3 y 4

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

d).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Situación 1,2,3 y 4 e).- Aparcamiento de vehículos: Situación 1,2,3 y 4.

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

6.- Espacios libres (EL):

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5

b).- Espacios libres privados: Situación 5



5.3.- Usos prohibidos:

1.- Residencial (R):

- c).- Edificio plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.
- f).- Uso residencial de vivienda de protección pública. 2.- Industrial o secundario (ID):
 - a).- Industrias. b).- Almacenes. c).- Talleres.

3.- Servicios o terciario. (S):

- c).- Turístico
- d).- Establecimientos públicos
- d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

- h).- Religioso (EQ-RL)
- i).- Cementerio (EQ- C): Excepto los existentes
- j).- Abastecimiento (EQ-AB): Excepto los existentes
- k).- Recreativo (EQ-R):
 - k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.
 - k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria
- b).- Instalaciones y servicios
- c).- Transportes
- f).- Estación de servicios

ARTÍCULO 6.3.05

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

1.- Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las zonas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de la manzana, compatibles con otros usos.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido, según los casos, por separaciones a los linderos y a las alineaciones o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras. La tipología de edificación será la de la zona en que se asienten, pudiendo optarse por otras tipologías distintas, previa formulación de Estudio de detalle mediante el que se justifique la adecuada implantación del edificio en el entorno.

3.- Condiciones de edificación.

- a).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.
- b).- Las condiciones y parámetros de edificación de este artículo se refiere a aquellos equipamientos en tipología aislada, siendo de aplicación, para los de tipología entre medianeras, las normas que le correspondan en función de la ordenación de la zona donde se encuentren situados y con las particularidades señaladas para este tipo de edificios. c).- La ocupación en manzanas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.
- d).- El Ayuntamiento, justificadamente, podrá excepcionar la aplicación de los parámetros previstos para la zona de equipamientos en función de las características y necesidades del uso público a que se destine el edificio.





e).- El resto de condiciones serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas.

Se establecen los siguientes tipos de zonas: Socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-C), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

a).- En las edificaciones situadas en zona de equipamiento deportivo se admitirán, además de los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, etc. y almacenes, los siguientes usos complementarios y vinculados a las instalaciones deportivas: Administrativo privado, sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y semejantes. La superficie de los usos complementarios no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.

b).- Los usos permitidos en cada una de las zonas de equipamiento serán los especificados en este artículo, excepto en la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-MD) donde se admitirá indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento antes descritos. En cualquier caso, el uso de espacio libre público siempre estará permitido.

c).- El uso de cementerio se regirá por el Decreto 11/2018, de 27 de abril, por el que se regula el ejercicio de la sanidad mortuoria de las Illes Balears y para su implantación deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

5.1 - Uso característico:

4.- Equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural (EQ-SC): Situación 1,2,3 y 4

b).- Docente (EQ-D): Situación 1,2,3 y 4

c).- Asistencial (EQ-A): Situación 1,2,3 y 4

d).- Administrativo-institucional (EQ-AI): Situación 1,2,3 y 4

e).- Deportivo (EQ-E): Situación 1,2,3,4 y 5

f).- Seguridad (EQ-SG): Situación 2,3 y 4

g).- Sanitario (EQ-S): Situación 2,3 y 4

h).- Religioso (EQ-RL): Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

i).- Cementerio (EQ-C): Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4

j).- Abastecimiento (EQ-AB): Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4

k).- Recreativo (EQ-R): Situación 2,3 y 4. Únicamente en subzona existente signada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir Generadores singulares de movilidad.

l).- Municipal diverso (MD): Situación 1,2,3 y 4

5.1.2.- Usos permitidos:

1- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1,3 y 4

2.- Industrial o secundario (ID):

b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico.





3.- Servicios o terciario (S):

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- a).- Comercial: Situación 2,3 y 4
- b).- Administrativo privado: Situación 1,2,3 y 4
- d).- Establecimientos públicos Situación 2,3 y 4
- d1) Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- d).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Situación 1, 2, 3 y 4
- e).- Aparcamiento de vehículos: Situación 1, 2, 3 y 4.
Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo
- g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

6.- Espacios libres (EL):

- a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5
- b).- Espacios libres privados: Situación 5

5.1.3.- Usos prohibidos:

1.- Residencial (R):

- b).- Viviendas unifamiliares adosadas.
- c).- Edificio plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.
- e).- Uso residencial turístico.
- f).- Uso residencial de vivienda de protección pública.

2.- Industrial o secundario (ID):

- a).- Industrias.
- c).- Talleres.

3.- Servicios o terciario (S):

- c).- Turístico
- d).- Establecimientos públicos
- d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente.
- d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria
- b).- Instalaciones y servicios
- c).- Transportes.
- f).- Estación de servicios.

ARTÍCULO 6.3.06.
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

1.- Definición.



Se entiende por zona de instalaciones y servicios las zonas destinadas al emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica, etc.).

2.- Tipo de edificación.

La tipología de la edificación es aislada y regulada por retranqueos de la misma respecto de los linderos de la parcela.

3.- Condiciones de edificación.

- a).- Según el tipo de ordenación dominante en la manzana en la que se ubique, procurando la mayor integración en su entorno y, en su caso, se deberá ejecutar un proyecto de reducción de impacto ambiental.
- b).- Se podrán superar los parámetros definidos en este artículo siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.
- c).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras (I) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.3.01.

4.- Zonas.

Se establece una única zona de instalaciones y servicios (IS), así como una zona destinada exclusivamente al uso de estación de servicios del tipo gasolinera (ES).

5.- Régimen de usos permitidos, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03.

- a).- En zonas de instalaciones y servicios agrupadas en complejos y cuando la entidad de los mismos lo requiera, se permitirá el uso residencial en vivienda unifamiliar (una sola vivienda por complejo) y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.
- b).- El uso admitido en la zona (ES) será exclusivamente el de estación de servicios (gasolinera), pudiendo como uso anexo al principal permitirse el comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

5.1 - Uso característico:

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria
- b).- Instalaciones y servicios: Situación 2,3 y 4
Las redes de instalaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
- c).- Transportes. Situación 3 y 4
- d).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Situación 1,2,3 y 4
- e).- Aparcamiento de vehículos: Situación 1,2,3 y 4
Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo
- f).- Estación de servicios. Situación 4
- g) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 2,3 ,4 y 5. Las Estaciones deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación y lo establecido en los Planes Especiales en relación a la adecuación de las mismas a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

5.1.2.- Usos permitidos:

1- Uso residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Una única vivienda por complejo y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones. Situaciones 1,3 y 4

2.- Industrial o secundario (ID):

- b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico.

3.- Servicios o terciario (S):

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

a).- Comercial: Únicamente vinculado al uso característico exclusivamente en la subzona Estación de Servicio (ES) Situación 2,3 y 4

6.- Espacios libres (EL):

- a).- Espacios libres de uso y dominio público: Situación 5
- b).- Espacios libres privados: Situación 5

5.1.3.- Usos prohibidos:

1.- Residencial (R)

- b).- Viviendas unifamiliares adosadas. c).- Edificio plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario. e).- Uso residencial turístico.
- f).- Uso residencial de vivienda de protección pública.

2.- Industrial o secundario (ID):

- a).- Industrias.
- c).- Talleres.

3.- Servicios o terciario (S):

- b).- Administrativo privado.
- c).- Turístico
- d).- Establecimientos públicos
- d1) Actividades de restauración: Restaurantes, Bares Cafeterías, Bares de copas y Caterings.
- d2) Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa y cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente., etc.
- d3) Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural (EQ-SC).
- b).- Docente (EQ-D).
- c).- Asistencial (EQ-A).
- d).- Administrativo-institucional (EQ-AI).
- e).- Deportivo (EQ-E).
- f).- Seguridad (EQ-SG).
- g).- Sanitario (EQ-S).
- h).- Religioso (EQ-RL).
- i).- Cementerio (EQ-C): Excepto los existentes
- j).- Abastecimiento (EQ-AB): Excepto los existentes
- k).- Recreativo (EQ-R).
- k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones cerradas tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.
- k.2).- Que se realicen en grandes instalaciones. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.
- k.3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir Generadores singulares de movilidad.
- l).- Municipal diverso (EQ-MD).

ARTÍCULO 6.3.07

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

1.- Espacios libres públicos (EL-P)

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a

los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y demás elementos, así como las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

a).- Condiciones de edificabilidad

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neto (m²/m²): 0,033.
- Altura reguladora y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: B
- Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de m² ni para las plazas situadas en zona de casco antiguo.

b).- Condiciones de uso

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes, es decir:

- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zonaverde.
- En el subsuelo de las zonas verdes públicas podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos.
- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.k.2 del artículo 5.2.02 referente a uso Equipamiento recreativo

2.- Espacios libres privados (EL-PR)

a).- Definición.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

b).- Los espacios libres privados, excepto que no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela, no serán edificables. No obstante, serán susceptibles de admitir el uso de piscinas y, cuando este uso se encuentre expresamente señalado en los planos de ordenación, se admitirá también el uso deportivo privado con las siguientes condiciones:

b.1).- Superficies iguales o menores de 1.000 m².

- Ocupación máxima (%): 15
- Coeficiente de edificabilidad neta (m²/m²): 0,15
- Altura reguladora máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 50

b.2).- Superficies mayores de 1.000 m².

- Ocupación máxima (%): 25
- Coeficiente de edificabilidad neta (m²/m²): 0,25
- Altura reguladora máxima (m): 4
- Altura total (m): 2, sobre la altura reguladora máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 50

b.3).- Tratamiento del suelo

Se conservarán las masas arbóreas existentes. El proyecto de ajardinamiento debe figurar como anexo al proyecto de obras y las





instalaciones deportivas descubiertas, incluso, en su caso, las piscinas, no podrán computar como superficie ajardinada.

b.4).- Usos permitidos

Instalaciones deportivas descubiertas y cubiertas, lavabos, vestuarios, sauna, gimnasio, casetas de instalaciones y similares. Cuando estén anexos y vinculados a parcelas con uso turístico o de establecimiento público y su superficie sea superior a 1.000 m², también se admitirá el uso público de las instalaciones y la construcción de un centro social con bar-restaurante y tienda de efectos deportivos.

