



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6184

Aprobación definitiva de la modificación puntual número 21 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Corrección de errores

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2026, ha aprobado definitivamente la Modificación puntual número 21 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del TM de Santa Eulària des Riu. Corrección de errores, siendo el acuerdo adoptado el siguiente:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente la “Modificación puntual nº 21 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu. Corrección de errores”, redactada por el arquitecto D. José Bonilla Villalonga, con resolución de las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública estimándolas o desestimándolas, según el caso, por los motivos y fundamentos contenidos en el informe emitido al efecto en el apartado Memoria de Participación pública del proyecto, que esta Corporación asume plenamente como motivación de su resolución:

Alegación número 01. RGE 202500017668 de fecha 29.08.25. Pedro G. R. Estimar

Alegación número 02. RGE 202599900018946 de fecha 05.09.2025. Joaquín R. C., en representación de la entidad Ibiza Sea Resort SL. Desestimar

Alegación número 03. RGE 202599900019560 y RGE 202599900019566 de fecha 12.09.2025. Eduard C.G., en representación de Juan C.P. y de Francisco y Eva María C. M. Estimar.

Alegación número 04. RGE 202599900020326 de fecha 19.09.2025 Anna G. N., en representación de la entidad BDS Immobilier Iberia SL. Desestimar.

Alegación número 05. RGE 202599900020446 de fecha 22.09.2025 Pep R. M. en representación de la entidad Ebusus Trading SL. Estimar.

Alegación número 06. RGE 202599900020456 de fecha 22.09.2025 Mykhaylo L. Desestimar.

Alegación número 07. RGE 202599900021247 de fecha 30.09.2025 Planells y Molina SL. Desestimar.

Alegación fuera de plazo número 01. RGE 202599922543 de 15.10.2025 Juan d.I. R. C. de P. en representación de Ernst M. N. Desestimar.

SEGUNDO.- Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears junto con el contenido normativo del proyecto de la Modificación puntual nº 21 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu, así como en la sede municipal su contenido completo.

TERCERO.- Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo”.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Todo ello, sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se considere pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

El documento completo puede consultarse en la sede municipal en el siguiente enlace

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

Santa Eulària des Riu, Documento firmado digitalmente (11 de junio de 2026)

La alcaldesa

Carmen Ferrer Torres





MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 21 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. CORRECCIÓN DE ERRORES.

Introducción

1 Esta Modificación puntual número 21, en adelante la MP 21, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto la corrección de una serie de errores detectados con posterioridad a la elaboración de la documentación para la aprobación definitiva de la Modificación puntual de las NNSS número 16, en adelante la MP 16 de las NNSS, que afectan tanto a su documentación gráfica como a la escrita.

La relación pormenorizada de tales errores es la que se concreta en apartados posteriores de esta Memoria, de forma diferenciada según que correspondan a la documentación gráfica o escrita de las NNSS

[...]

Relación de documentación modificada

13 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 21 y en la forma que se concreta en los Anejos 2 y 3 de este documento:

13.1 En la documentación escrita de las NNSS, se efectúan las siguientes alteraciones:

- a. Modificación del punto a).- del apartado 1 del artículo 5.2.02 de las NNUU.
- b. Modificación del apartado 1 del artículo 5.8.05 de las NNUU
- c. Modificación de los artículos 5.1.06.c) y 6.2.08.1 de las NNUU
- d. Adición de un nuevo apartado 9 al artículo 6.2.06 de las NNUU
- e. Adición de un tercer párrafo al artículo 4.1.16 de las NNUU
- f. Modificación del apartado 3 del artículo 5.1.05 de las NNUU
- g. Adición al apartado b).- del punto 4 del artículo 5.1.03 de las NNUU de un nuevo párrafo
- h. Modificación del artículo 5.3.01 de las NNUU
- i. Modificación del párrafo tercero del apartado 4.2 del artículo 6.3.07 de las NNUU
- j. Modificación del artículo 5.9.04 de las NNUU
- k. Modificación del apartado 1 del artículo 5.9.01 de las NNUU y del primer párrafo del artículo 5.9.06 de las NNUU
- l. Adición al punto 5 del artículo 7.2.01 de las NNUU de un nuevo apartado d.-)
- m. Inclusión en el artículo 5.1.01 de las NNUU de un nuevo apartado 1. d).-
- n. Adición al artículo 5.1.05 de las NNUU de un nuevo apartado 7
- ñ. Adición al número 1 del artículo 5.2.03 de las NNUU de un nuevo apartado
- o. Modificación del apartado 5 del artículo 6.3.06 de las NNUU
- p. Modificación del apartado 5 del artículo 6.3.07 de las NNUU
- q. Incorporación de un nuevo apartado 5 al artículo 5.1.03 de las NNUU
- r. Modificación del artículo 8.2.08 de las NNUU
- s. Adición al apartado 1 del artículo 7.2.01 de las NNUU de un nuevo párrafo
- t. Adición al apartado 2.a) del artículo 5.1.08 de las NNUU de un nuevo párrafo
- u. Modificación del apartado 4.1 del artículo 6.3.07 de las NNUU
- v. Modificación del primer párrafo del artículo 4.1.05 de las NNUU
- x. Adición al número 4 del artículo 1.2.02 de las NNUU de un nuevo párrafo
- y. Modificación del apartado c).- del apartado 5.1 del artículo 8.2.02 de las NNUU
- z. Modificación del apartado 4 del artículo 6.2.06 de las NNUU
- aa. Modificación del apartado 1 del artículo 5.9.01 de las NNUU

13.2 En la documentación gráfica de las NNSS resultan sustituidos los siguientes planos:

- a. Planos SEU-01, SEU-02, SEU-03 y SEU-04. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000.
- b. Planos PPM-01, PPM-02 y PPM-04. Can Pep Simó-Es Pouet-Cap Martinet. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- c. Planos MOV-03 y MOV-04. Siesta-Montañas Verdes. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- d. Planos LVE-01, LVE-02, LVE-03, LVE-04, LVE-05 y LVE-06. Cala Llonga-Valverde-Espárragos. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- e. Planos PDV-02 y PDV-03. Puig d'en Valls. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- f. Planos CNB-01 y CNB-03. Can Negre-Can Bufí. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- g. Planos RCL-03, RCL-04 y RCL-07. Roca Llisa. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- h. Planos CPA-02, CPA-03, CPA-04, CPA-05 y CPA-06. Es Canar-Punta Arabí. Calificación del suelo, a escala 1/1000





- i. Plano EFI-04. Es Figueral. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- j. Planos CNR-01, CNR-02 y CNR-03. Ca Na Negreta-Can Ramón. Calificación del suelo, a escala 1/1000
- k. Plano XIP-01. Ordenación del suelo urbano. Can Xiquet Pou. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- l. Plano FCP-01. Ordenación del suelo urbano. Can Pep Poll Sa Font. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- m. Planos CPS-02 y CPS-05. Ordenación del suelo urbano. Cala Pada-S'Argamassa. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- n. Plano CCO. Cas Corb. Calificación del suelo a escala 1/2000
- ñ. Plano MIB-01. Miramar-Buenavista. Calificación del suelo a escala 1/1000
- o. Plano SGE. Santa Gertrudis. Calificación del suelo a escala 1/2000
- p. Plano JES-05. Ordenación del suelo urbano. Jesús. Calificación del suelo, a escala 1/1000.
- q. Plano SCA-01. Ordenación del suelo urbano. San Carlos de Peralta
- r. Planos 2.8 Clasificación del suelo. Ordenación del suelo rústico a escala 1/10000, 3.8 Infraestructuras y Equipamientos. Patrimonio a escala 1/10000 y 4.8 Áreas de protección de Riesgos. Protección de pozos y Torrentes a escala 1/10000

1 Como consecuencia de las determinaciones de la MP 21 resultan modificadas las siguientes determinaciones de las Normas urbanísticas de las NNSS:

1.1 El artículo 4.1.05 que actualmente reza:

ARTÍCULO 4.1.05

LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NNSS La licencia de parcelación, agregación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico, a las presentes NNSS, y al Plan territorial de Eivissa y Formentera. En suelo urbano y urbanizable los terrenos constituyentes de cada una de las parcelas resultantes no podrán estar asignados a más de una calificación.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuese legalizable.

En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 4.1.05

LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NNSS La licencia de parcelación, agregación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico, a las presentes NNSS, y al Plan territorial de Eivissa y Formentera. En suelo urbano y urbanizable los terrenos constituyentes de cada una de las parcelas resultantes no podrán estar asignados a más de una calificación, salvo que se trate de la de espacio libre privado EL-PR.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuese legalizable.

En caso de división o segregación de locales de uso indeterminado no se otorgará licencia si no se mantienen las condiciones que establece el artículo 23.2 de la ley 16/2006 en cada uno de los locales resultantes.

1.2 El artículo 4.1.16 que actualmente reza:

ARTÍCULO 4.1.16

DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

El Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al necesario reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquier actividad que



atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el Término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir dichas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquier obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 4.1.16 **DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO**

El Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al necesario reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquier actividad que atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el Término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir dichas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquier obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

Previa notificación de las mismas al Ayuntamiento, los plazos de ejecución fijados en las autorizaciones al amparo de las cuales se estén efectuando las obras afectadas por las interrupciones se entenderán automáticamente ampliados por el mismo periodo de tiempo que las obras hayan sido paralizadas, sin que resulte necesaria la tramitación administrativa de tales ampliaciones y debiendo en todo caso la notificación ir acompañada de escrito justificativo de que concurren las circunstancias que en este artículo se señalan.

1.3 El artículo 5.1.01 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.1.01 **TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES**

1.- Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, serán las siguientes:

a) - Según alineación vial:

Cuando la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de la misma. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

b) - Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c) - Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se define en las propias NNSS o instrumento de planeamiento que las desarrolle señalándose asimismo la calificación de referencia a efectos de la definición del resto de condiciones aplicables que lo serán en todo lo que no resulte incompatible con la efectiva concreción del aprovechamiento fijado.

2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano, incluyendo el suelo urbano con Plan parcial incorporado, y de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.1.01
TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

1.- Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, serán las siguientes:

a) - Según alineación vial:

Cuando la edificación se dispone adosada a las medianeras laterales y su fachada se sitúa contigua a la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de la misma. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada, o por un porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

b) - Edificación aislada:

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c) - Volumetría específica:

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se define en las propias NNSS o instrumento de planeamiento que las desarrolle señalándose asimismo la calificación de referencia a efectos de la definición del resto de condiciones aplicables que lo serán en todo lo que no resulte incompatible con la efectiva concreción del aprovechamiento fijado.

d) - Las edificaciones podrán ser prefabricadas o construirse en base a elementos modulares debiendo en todo caso de ajustarse a las condiciones de morfología, estética y acabados que en estas NNSS se establecen.

2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano, incluyendo el suelo urbano con Plan parcial incorporado, y de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

1.4 El artículo 5.1.03 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.1.03
CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- Número de plantas.

a) - La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: Planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b) - La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros, así como los



accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de uno con veinte (1,2) metros.

c) - A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta uno con cincuenta (1,50) metros en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d) - Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición del artículo 6.2.03, y con el vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante de la acera o vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

e) - Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- Número de plantas.

a) - La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: Planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b) - La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros, así como los accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de uno con veinte (1,2) metros.

En la tipología de vivienda unifamiliar aislada la planta sótano no podrá superar el ámbito de la superficie ocupada por la planta baja exceptuándose de tal condición los accesos a dicha planta sótano desde el exterior.

c) - A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta uno con cincuenta (1,50) metros en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d) - Los solares situados en terrenos sensiblemente planos, según definición del artículo 6.2.03, y con el vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante de la acera o vial. De no rellenarse el solar la medición se realizará a partir del terreno natural.

e) - Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá





cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

5 En los casos en los que, en virtud de una autorización o un informe de la Administración hidráulica relacionado con la aplicación de los planes de riesgo de inundación o de los estudios elaborados o validados por dicha Administración se establezca, como medida correctora, la necesidad de elevar la cota de la edificación, la cota de planta baja se ajustará a la señalada en la autorización sin necesidad de ceñirse a lo señalado en los artículos 6.1.04 respecto de la definición del plano de referencia y 6.2.03 y 8.2.03.3 respecto de la adaptación de las edificaciones al terreno, resultando asimismo incrementado el parámetro de altura máxima en metros en la diferencia entre las cotas de planta baja que de lo anterior resulte.

Lo anterior no resultará de aplicación cuando los terrenos estén incluidos en un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC), tenga o no el plan urbanístico de protección aprobado

1.5 El artículo 5.1.05 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.1.05
CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

- 1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).
- 2.- La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computarán en ningún tipo de edificación.
- 3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística como gimnasios, saunas, spas, cocinas, almacenes, lavanderías, etc.), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.
- 4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro. En el resto de casos computará al cien por cien (100 %). Se entenderá produce cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.
- 5.- En los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, no computarán como edificabilidad los toldos y porches desmontables de tela u otro material no rígido, situados en planta baja.
- 6.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones aisladas, siempre que se encuentren soterrados.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.1.05
CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

- 1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).
- 2.- La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computarán en ningún tipo de edificación.
- 3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.

A tales efectos tendrán la condición de servicios de infraestructura del edificio los de calefacción, acondicionamiento de aire, ascensores, aljibes, recintos de basuras, contadores, trasteros, transformadores, vestuarios, despensas, bodegas, sala de juegos, sala de cine, gimnasios, saunas, spas, cocinas, almacenes, lavanderías, distribuidores y aseos.

- 4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro. En el resto de los casos computará al cien por cien (100 %). Se entenderá produce cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.



5.- En los edificios destinados a establecimientos de alojamiento turístico, no computarán como edificabilidad los toldos y porches desmontables de tela u otro material no rígido, situados en planta baja.

6.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones aisladas, siempre que se encuentren soterrados.

7. Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el apartado 4.

1.6 El artículo 5.1.06 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.1.06
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a) - El forjado del techo de la última planta.
- b) - La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.
- c) - Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos diáfanos con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros sobre dicho pavimento.
- d) - Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.
- e) - Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.
- f) - Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.
- g) - Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2.- Los canalones, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en la medida de lo posible, deberán estar agrupados. En los edificios destinados a alojamiento turístico se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración o dependencias auxiliares del establecimiento, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.1.06
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a) - El forjado del techo de la última planta.
- b) - La formación de azoteas, cubiertas inclinadas, depósitos y piscinas, sin sobrepasar la altura total de la edificación. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros sobre la altura máxima.
- c) - Los muretes y barandillas macizas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento de cubierta, así como cerramientos de vidrio transparente o cerramientos diáfanos en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40 %, con una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre dicho pavimento.
- d) - Una única caja por escalera comunitaria, sin sobrepasar la altura total de la edificación, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m² y el cuarto de maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.
- e) - Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.



- f) - Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.
- g) - Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2.- Los canalones, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en la medida de lo posible, deberán estar agrupados. En los edificios destinados a alojamiento turístico se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración o dependencias auxiliares del establecimiento, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

1.7 El artículo 5.1.08 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NNSS, no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a) - No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b) - No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c) - En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NNSS, no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a) - No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos que, en el caso de los edificios destinados al uso residencial unifamiliar, únicamente podrá aumentarse hasta el doble del volumen permitido para la calificación de que se trate.
- b) - No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c) - En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo



efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

Lo señalado en el apartado a) resultará de aplicación en todos los casos en los que a la fecha de su entrada en vigor no se haya concedido la correspondiente licencia municipal de obras.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

1.8 El artículo 5.2.02 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. 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) - Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: 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. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

b) - Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución

c) - Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d) - Residencial comunitario: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

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

b) - Almacenes: 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) - Talleres: 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 (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a) - Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las 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.

b) - Administrativo privado: Comprende 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, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c) - Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.

d) - Establecimientos públicos: Comprende las actividades que no constituyen atractores singulares de movilidad y se encuentran vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se distinguen en:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.

d3).- 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, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) - Sociocultural: 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, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de 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; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

d) - 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.

e) - Administrativo e institucional: Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

f) - 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 apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

g) - 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. Comprende los siguientes tipos:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.



g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

h) - 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.

i) - 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.

j) - 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, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k) - 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 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

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: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular 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) - Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de Santa Eulària e instalaciones vinculadas.

c) - 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 feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, 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, instalaciones para la inspección técnica de vehículos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima 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, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá 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 los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo 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 treinta (30) metros de éste.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Ibiza y Formentera

d) - 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.

e) - 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), que se registrarán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. Corresponden, asimismo, 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 Islas Baleares.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

f) - 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. Asimismo 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.

g) - Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. 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.

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 dos usos pormenorizados:

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 artículo 6.3.10.1

b) - Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. 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) - Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: 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. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

Se admitirán las edificaciones auxiliares anejas pero estas deberán de ajustarse a las siguientes condiciones:

- Distancia máxima respecto del núcleo principal: 10 m. salvo en E-U7 en que será de 20 m.
- Número máximo de plantas: PB
- Superficie máxima construida: 20 % de la superficie del núcleo principal.
- Número de dormitorios: 1 y como máximo 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.
- Conformarán con el núcleo principal una única vivienda y no podrán configurarse como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.
- Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.

b) - Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución

c) - Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d) - Residencial comunitario: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a



31 días y concurren las siguientes circunstancias:

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

- a) - Industrias: Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos.
- b) - Almacenes: 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) - Talleres: 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 (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a) - Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las 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.

b) - Administrativo privado: Comprende 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, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c) - Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.

d) - Establecimientos públicos: Comprende las actividades que no constituyen atractores singulares de movilidad y se encuentran vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se distinguen en:

- d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares
- d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.
- d3).- 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, etc.
- d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) - Sociocultural: 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, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de 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; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

d) - 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 concepción 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.

e) - Administrativo e institucional: Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

f) - 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 apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

g) - 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. Comprende los siguientes tipos:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

h) - 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.

i) - 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.

j) - 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, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k) - 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 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

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: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular 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) - Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de Santa Eulària e instalaciones vinculadas.

c) - 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 feeders de distribución de gas, depósitos de



abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, 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, instalaciones para la inspección técnica de vehículos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima 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, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas se regirá 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 los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo 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 treinta (30) metros de éste.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Ibiza y Formentera

d) - 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.

e) - 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), que se regirán por lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas. Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán 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 Islas Baleares.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

f) - 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. Asimismo 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.

g) - Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. 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.

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 dos usos pormenorizados:

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 artículo 6.3.10.1

b) - Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

1.9 El artículo 5.2.03 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.2.03

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de normativa diferenciada, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, así como 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. Todo uso distinto de los característicos o permitidos, o en situación distinta de las admitidas, se considerará uso prohibido.

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 estas 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.

Dichas limitaciones de uso tampoco serán aplicables en los locales existentes en las edificaciones de tipología residencial plurifamiliar emplazadas en los terrenos de las zonas turísticas del municipio asignados con carácter provisional a las calificaciones propias del uso residencial unifamiliar, en las que dichas limitaciones serán sustituidas por las propias de la tipología residencial plurifamiliar.

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 estas.

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

- a) - En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.
- b) - Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

- a) - Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m², salvo cuando su objeto 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, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m².
- b) - A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m³.

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:

- a) - 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.
- b) - 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. La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.
- c) - 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.
- d) - Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen
- e) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad
- f) - En los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que tal uso esté vinculado y al servicio de la explotación turística

6 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:

6.1 Las actividades d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que conlleven actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad de los núcleos urbanos del término municipal con excepción de en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

No obstante lo anterior y sea cual sea la zona en la que el establecimiento se emplaza, resultarán admitidas las actividades secundarias de

música, entretenimiento u ocio desarrolladas para la animación de la propia clientela en terrazas, recintos o similares al aire libre siempre que:

- a) - Resulte factible la limitación del sonido emitido mediante el uso de dispositivos técnicos.
- b) - Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente
- c) - Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal.

6.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d2).-Actividades con oferta musical y d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, 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.

6.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, 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.

7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

- a) - 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.
- b) - La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas 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.
- c) - 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 previo 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.

8 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: 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

9 Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo: Cuando cualquier uso comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o estas sean anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo, así como en el Código técnico de la edificación.

10 En las zonas calificadas como Casco Antiguo (CA), Intensiva (I) y Extensiva Residencial (E), se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Si podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie construida contemplada en el proyecto se destine al uso característico.

11 En los edificios de tipología plurifamiliar queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.2.03 **COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS**

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de normativa diferenciada, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, así como 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. Todo uso distinto de los característicos o permitidos, o en situación distinta de las admitidas, se considerará uso prohibido.

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 estas 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.

Dichas limitaciones de uso tampoco serán aplicables en los locales existentes en las edificaciones de tipología residencial plurifamiliar emplazadas en los terrenos de las zonas turísticas del municipio asignados con carácter provisional a las calificaciones propias del uso residencial unifamiliar, en las que dichas limitaciones serán sustituidas por las propias de la tipología residencial plurifamiliar.





Cuando el uso que se pretenda implantar en los locales a que se refiere el apartado anterior sea el residencial, las nuevas viviendas deberán de tener la condición de viviendas de precio limitado, no pudiendo resultar del cambio de uso de los locales un número de viviendas superior al resultado de la división de la superficie construida de los mismos por 60.

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 estas.

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

- a) - En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.
- b) - Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

- a) - Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m², salvo cuando su objeto 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, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m².
- b) - A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m³.

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:

- a) - 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.
- b) - 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. La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.
- c) - 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.
- d) - Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen
- e) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad
- f) - En los hoteles de ciudad resultará factible el uso comercial en situación 2 sin que resulte exigible el que tal uso esté vinculado y al servicio de la explotación turística

6 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:

6.1 Las actividades d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que conllevan actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad de los núcleos urbanos del término municipal con excepción de en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espàrragos.

No obstante lo anterior y sea cual sea la zona en la que el establecimiento se emplace, resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas para la animación de la propia clientela en terrazas, recintos o similares al aire libre siempre que:

- a) - Resulte factible la limitación del sonido emitido mediante el uso de dispositivos técnicos.
- b) - Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente
- c) - Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal.



6.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d2).-Actividades con oferta musical y d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, 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.

6.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, 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.

7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

- a) - 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.
- b) - La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas 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.
- c) - 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 previo 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.

8 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: 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

9 Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo: Cuando cualquier uso comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o estas sean anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo, así como en el Código técnico de la edificación.

10 En las zonas calificadas como Casco Antiguo (CA), Intensiva (I) y Extensiva Residencial (E), se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Sí podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie construida contemplada en el proyecto se destine al uso característico.

11 En los edificios de tipología plurifamiliar queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

1.10 El artículo 5.3.01 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.3.01
DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por estas normas y supletoriamente por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que le sustituya o modifique.

1.- Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

2.- La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de, al menos, dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En el caso de cuartos higiénicos, dependencias auxiliares y debajo de jácenas u otros elementos fijos, como conducciones, etc., que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20). Asimismo, en las salas de estar se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2,20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.

3.- En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

4.- En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

5.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas y, ningún caso, su suma será inferior a cuarenta y siete (47)

m2:

- Cocina: 6 m2.
- Estar-comedor: 16 m2.
- Un dormitorio doble de 10 m2.
- Lavadero: 2 m2
- Baño: 4 m2 y, como mínimo, compuesto por ducha, lavabo e inodoro.

La vivienda que tenga cuatro (4) o más dormitorios deberá, además de un baño, disponer, por lo menos, de un aseo.

6.- En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el Catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos municipales consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con lo que establece la Disposición adicional segunda del Decreto 145/1997.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

1 La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por lo señalado en el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que le sustituya o modifique.

2.- Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

3.- En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en la normativa vigente sobre mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997 o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda tendrá al menos 60 m2 de superficie construida partes comunes incluidas y 40 m2 de superficie útil.

1.11 El artículo 5.8.05 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.8.05

DETERMINACIONES DE DISEÑO

1.- Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2.- Disposiciones de las plazas.

- a) - El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.
- b) - Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de esta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60°) grados sexagesimales.
- c) - Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de esta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60°) y treinta (30°) grados sexagesimales.
- d) - Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de esta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30°) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

3.- Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de la alineación oficial.



No se permitirá, salvo en casos debidamente justificados, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto de entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada dada la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

4.- Rampas.

- a) - La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.
- b) - Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de esta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- c) - Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

5.- Carriles.

a) - De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

b) - De maniobra.

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes:

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.





8.- Altura libre

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta y cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

9.- Señalización

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de anchura, se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m², estarán dotados, además de con la instalación de alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA SALIDA MÁS RÁPIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y esta indicará una cifra inferior en treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m² de superficie total y también aquellos en los que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en la medida de lo posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11.- Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un dos y medio por ciento (2,5 %) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un cinco por ciento (5 %).

A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinejos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m³ por hora y por m² de superficie del local.

12.- Evacuación de humos.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm² por cada doscientos cincuenta (250) m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo mayor exigencia por norma de rango superior.



Estos conductos estarán provistos de compuertas u otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

13.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

14.- Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberá disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

15.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento 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.

16.- Licencia municipal de apertura y funcionamiento.

La puesta en servicio de los aparcamientos requiere de la obtención del Permiso municipal de instalación y posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.8.05 **DETERMINACIONES DE DISEÑO**

1.- Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cinco metros (5,00) y su anchura mínima de dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2.- Disposiciones de las plazas.

- a) - El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.
- b) - Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de esta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60°) grados sexagesimales.
- c) - Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de esta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60°) y treinta (30°) grados sexagesimales.
- d) - Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de esta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30°) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

3.- Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de la alineación oficial.



No se permitirá, salvo en casos debidamente justificados, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto de entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada dada la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

4.- Rampas.

- a) - La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.
- b) - Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de esta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- c) - Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

5.- Carriles.

a) - De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

b) - De maniobra.

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes:

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.



8.- Altura libre

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta y cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

9.- Señalización

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de anchura, se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m², estarán dotados, además de con la instalación de alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA SALIDA MÁS RÁPIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y esta indicará una cifra inferior en treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m² de superficie total y también aquellos en los que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en la medida de lo posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11.- Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un dos y medio por ciento (2,5 %) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un cinco por ciento (5 %).

A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinejos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m³ por hora y por m² de superficie del local.

12.- Evacuación de humos.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm² por cada doscientos cincuenta (250) m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo mayor exigencia por norma de rango superior.

Estos conductos estarán provistos de compuertas u otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

13.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

14.- Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberá disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

15.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento 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.

16.- Licencia municipal de apertura y funcionamiento.

La puesta en servicio de los aparcamientos requiere de la obtención del Permiso municipal de instalación y posterior licencia municipal de apertura y funcionamiento de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

1.12 El artículo 5.9.01 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.9.01 **DOTACIÓN DE AGUA POTABLE**

1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela será obligatoria la acometida de agua de esta.

3.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cerramiento del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

4.- Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti-roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

5.- La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será de cinco (5) metros y a fosas sépticas o depuradoras de diez (10) metros. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior de la fosa séptica o depuradora o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe con respecto a la calle y a medianeras. El retranqueo respecto de la calle tampoco será obligatorio cuando el aljibe se disponga soterrado.

6.- De acuerdo con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el cual se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorro de agua, todas las viviendas, instalaciones turísticas y resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán de incluir contadores o medidores individuales de agua,

así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y los armarios de contadores, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas señaladas en el artículo 4 del mencionado Decreto.

7.- Antes del 1 de enero de 2.012, las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial, de acuerdo con su disposición transitoria primera, deberán reformarse y adaptarse al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.9.01 **DOTACIÓN DE AGUA POTABLE**

1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes debiendo de limitarse la capacidad de la correspondiente infraestructura a la que resulte estrictamente necesaria para el programa de vivienda de que se trate. La vivienda deberá de dotarse de un aljibe o depósito de agua de conformidad con lo señalado por la Ordenanza de gestión y uso sostenible del agua y por la Ordenanza reguladora del servicio municipal de abastecimiento domiciliario de agua potable.

2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela será obligatoria la acometida de agua de esta.

3.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cerramiento del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.

4.- Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti-roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

5.- La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será de cinco (5) metros y a fosas sépticas o depuradoras de diez (10) metros. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe, hasta el borde interior de la fosa séptica o depuradora o hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe con respecto a la calle y a medianeras. El retranqueo respecto de la calle tampoco será obligatorio cuando el aljibe se disponga soterrado.

6.- De acuerdo con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el cual se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorro de agua, todas las viviendas, instalaciones turísticas y resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán de incluir contadores o medidores individuales de agua, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y los armarios de contadores, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas señaladas en el artículo 4 del mencionado Decreto.

7.- Antes del 1 de enero de 2.012, las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial, de acuerdo con su disposición transitoria primera, deberán reformarse y adaptarse al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

1.13 El artículo 5.9.04 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.9.04 **INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE**

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá proyectar la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como a los utilizados para la limpieza doméstica.

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.9.04 **INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE**

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá prever la instalación de agua caliente en todos



los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como a los utilizados para la limpieza doméstica, debiendo tal instalación ajustarse a los requisitos establecidos por la normativa de ahorro energético en vigor

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

1.14 El artículo 5.9.06 que actualmente reza:

ARTÍCULO 5.9.06
EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, 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 los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 5.9.06
EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia, debiendo de limitarse la capacidad de la correspondiente infraestructura a la que resulte estrictamente necesaria para el programa de vivienda de que se trate

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, 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 los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

1.15 El artículo 6.2.06 que actualmente reza:

ARTÍCULO 6.2.06
SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual

proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una plataforma descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el aparcamiento de vehículos y el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas plataformas será de siete (7) metros y por debajo de estas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

8.- En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 6.2.06

SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de desarrollar el programa mínimo de vivienda en una única planta con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua. Esta regulación resultará asimismo aplicable a los retranqueos de depósitos de agua y aljibes

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

6.- Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

7.- En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo una plataforma descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el aparcamiento de vehículos y el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas plataformas será de siete (7) metros y por debajo de estas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

8.- En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto



de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

9.- Los cerramientos transparentes de las pistas de pádel, tenis o de otros deportes similares deberá de retranquearse de los límites de la parcela un mínimo de 2 m salvo en aquellos linderos en los que, por la calificación como EL-P de los terrenos colindantes o por la existencia de aceras, la circulación peatonal perimetral resulte factible sin necesidad de ello.

1.16 El artículo 6.2.08 que actualmente reza:

ARTÍCULO 6.2.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal. Asimismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre dicha rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre dicha rasante.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 6.2.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal en los que el hueco represente sobre el macizo una proporción superior al 40 %. Asimismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03, se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado primero.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre dicha rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre dicha rasante.

1.17 El artículo 6.3.06 que actualmente reza:

ARTÍCULO 6.3.06

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL C

1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2.- Zonas: Se establecen una única zona Comercial C con dos subzonas: C-1 y C-2.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

a) - En las zonas así calificadas 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 respecto 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 para la edificabilidad materializada y usos vinculados.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1. - Uso característico:

Uso de servicios (S):

- a) - Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

4.2. - Usos permitidos:

- Uso residencial (R), (RT): Situaciones 1, 3 y 4.

- a) - Vivienda unifamiliar. En la subzona C-1 únicamente anexa y vinculada al uso característico.
- c) - Residencial plurifamiliar. Únicamente en la subzona C-2

- Uso de servicios (S):

- b) - Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d) - Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.

d3).- 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, etc., únicamente en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espàrragos

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

- a) - Sociocultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b) - Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c) - Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d) - Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
- e) - Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f) - Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g) - Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

g1. Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

- h) - Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4
- l) - Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a) - Red viaria. Situación 5
- c) - Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4
- e) - Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f) - Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

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





- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3. - Usos prohibidos:

- Uso residencial (R) (RT):

- b) - Vivienda unifamiliar adosada
- d) - Residencial comunitario

- Uso industrial (ID):
- Uso de servicios (S):

- c) - Alojamiento Turístico.

- Uso de equipamientos (EQ):

- g) - Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

- i) - Abastecimiento
- j) - Religioso
- k) - Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b) - Portuario
- d) - Transportes
- g) - Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

- a) - Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- b) - El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:

- a) - Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.
- b) - Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

- a) - Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- b) - En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.
- c) - Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 6.3.06

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL C

- 1.- Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.
- 2.- Zonas: Se establecen una única zona Comercial C con dos subzonas: C-1 y C-2.
- 3.- Condiciones específicas de la edificación:



a) - En las zonas así calificadas 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 respecto 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 para la edificabilidad materializada y usos vinculados.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1. - Uso característico:

Uso de servicios (S):

a) - Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

4.2. - Usos permitidos:

- Uso residencial (R), (RT): Situaciones 1, 3 y 4.

a) - Vivienda unifamiliar. En la subzona C-1 únicamente anexa y vinculada al uso característico.

c) - Residencial plurifamiliar. Únicamente en la subzona C-2

- Uso de servicios (S):

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

d) - Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.

d3).- 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, etc., únicamente en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S'Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

- Uso de equipamientos (EQ)

a) - Sociocultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b) - Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c) - Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d) - Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e) - Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f) - Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g) - Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

g1. Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

h) - Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

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

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a) - Red viaria. Situación 5

c) - Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4



- e) - Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f) - Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

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

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3. - Usos prohibidos:

- Uso residencial (R) (RT):

- b) - Vivienda unifamiliar adosada
- d) - Residencial comunitario

- Uso industrial (ID):
- Uso de servicios (S):

- c) - Alojamiento Turístico.

- Uso de equipamientos (EQ):

- g) - Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

- i) - Abastecimiento
- j) - Religioso
- k) - Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b) - Portuario
- d) - Transportes
- g) - Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

- a) - Con carácter general la volumetría y fachadas de las edificaciones se definirán de forma acorde a los condicionantes que caractericen la zona en que se emplacen.
- b) - Cuando por las características de su emplazamiento o por la propia magnitud de los edificios estos puedan percibirse como elementos independientes de su entorno, su composición deberá efectuarse de forma acorde con las tipologías propias de los elementos tradicionales de magnitud similar.
- c) - Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- d) - El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:

- a) - Con carácter general, los acabados y colores se ajustarán a los propios de la zona en que se emplacen.
- b) - Cuando lo anterior no resulte indubitado las fachadas se acabarán con materiales pétreos o placas prefabricadas de color claro o dentro de la gama de colores de la zona, o revocadas y enlucidas en color blanco o en los propios de la zona.
- c) - Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

- a) - Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.





- b) - En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, o de cubiertas inclinadas, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.
- c) - Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

1.18 El artículo 6.3.07 que actualmente reza:

ARTÍCULO 6.3.07

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Tipología de edificación:

- a) - En ID-1: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.
- b) - En ID-2: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona Industrial (ID) con dos subzonas: ID-1 de tipología aislada e ID-2 de tipología continua.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

- a) - Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiendo por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- b) - Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1. - Uso característico:

- Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3 y 4, con las siguientes determinaciones específicas:

a) - Distancia mínima entre edificios destinados a este uso:

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) - Distancia mínima entre edificios destinados a este uso y los destinados a usos residenciales:

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 abajo: 5 m.

c) - De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16/2006).

4.2. - Usos permitidos:

Uso residencial (R). Únicamente:

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

Uso de servicios (S):

- a) - Comercial. Situación: 1, 2, 3 y 4
- b) - Administrativo privado. Situación: 1, 2, 3 y 4
- d) - Establecimientos públicos: Únicamente el uso pormenorizado:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares. Situación: 1, 2, 3 y 4





Todos ellos sólo se admitirán como usos vinculados y complementarios del uso característico y su superficie conjunta no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Lo anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

- Uso de equipamientos (EQ):
 - a) - Sociocultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - b) - Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - c) - Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - d) - Sanitario. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - e) - Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - f) - Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
 - g) - Recreativo. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

- h) - Seguridad. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- l) - Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Uso de Comunicaciones e infraestructuras (CI):
 - a) - Red viaria. Situación 5
 - c) - Instalaciones y servicios. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - e) - Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
 - f) - Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- Uso de Espacios libres (EL): Situación 5

4.3. - Usos prohibidos:

Uso residencial (R)

- b) - Vivienda unifamiliar adosada
- c) - Residencial plurifamiliar
- d) - Residencial comunitario

Uso de servicios (S):

- c) - Alojamiento Turístico
- d) - Establecimientos públicos

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.

d3).- 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, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

Uso de equipamientos (EQ):

- g) - Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

- i) - Abastecimiento
- j) - Religioso
- k) - Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b) - Portuario
- d) - Transportes
- g) - Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

- a) - Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- b) - El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:

- a) - Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas pintadas o de vidrio.
- b) - Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

- a) - Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- b) - En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.
- c) - Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 6.3.07

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Tipología de edificación:

- a) - En ID-1: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.
- b) - En ID-2: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras

2.- Zonas: Se establece una única zona Industrial (ID) con dos subzonas: ID-1 de tipología aislada e ID-2 de tipología continua.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

- a) - Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- b) - Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1. - Uso característico:

- Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3, 4 y 5 con las siguientes determinaciones específicas:

- a) - Distancia mínima entre edificios destinados a este uso:

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) - Distancia mínima entre edificios destinados a este uso y los destinados a usos residenciales:





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 abajo: 5 m.

c) - De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16/2006).

4.2. - Usos permitidos:

Uso residencial (R). Únicamente:

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

Uso de servicios (S):

- a) - Comercial. Situación: 1, 2, 3 y 4
- b) - Administrativo privado. Situación: 1, 2, 3 y 4
- d) - Establecimientos públicos: Únicamente el uso pormenorizado:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares. Situación: 1, 2, 3 y 4

Todos ellos sólo se admitirán como usos vinculados y complementarios del uso característico y su superficie conjunta no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- Uso de equipamientos (EQ):

- a) - Sociocultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b) - Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c) - Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d) - Sanitario. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- e) - Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f) - Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g) - Recreativo. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

- h) - Seguridad. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- l) - Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Uso de Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a) - Red viaria. Situación 5
- c) - Instalaciones y servicios. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- e) - Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f) - Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Uso de Espacios libres (EL): Situación 5

4.3. - Usos prohibidos:

Uso residencial (R)

- b) - Vivienda unifamiliar adosada
- c) - Residencial plurifamiliar
- d) - Residencial comunitario



Uso de servicios (S):

- c) - Alojamiento Turístico
- d) - Establecimientos públicos

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatro, Tablaos flamencos, etc.

d3).- 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, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

Uso de equipamientos (EQ):

- g) - Recreativo:

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

- i) - Abastecimiento
- j) - Religioso
- k) - Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b) - Portuario
- d) - Transportes
- g) - Estación de servicios

5 Condiciones específicas de estética y composición:

5.1 Composición de fachadas:

a) - Con carácter general la composición de la volumetría y fachadas de las edificaciones deberá de efectuarse de forma acorde con las tipologías propias de la zona en que se emplacen y cuando lo anterior no resulte indubitado con las de los elementos tradicionales de magnitud similar.

b) - Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

c) - El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

5.2 Materiales y colores:

a) - Con carácter general, los acabados se ajustarán a los propios de la zona en que se emplacen.

b) - Cuando lo anterior no resulte indubitado las fachadas se acabarán con materiales pétreos o placas prefabricadas de color claro o dentro de la gama de colores de la zona, o revocadas y enlucidas en color blanco o en los propios de la zona.

c) - Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

5.3 Cubiertas:

a) - Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.

b) - En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, o de cubiertas inclinadas, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultarlas en todo su perímetro.

c) - Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

1.19 El artículo 7.2.01 que actualmente reza:

ARTÍCULO 7.2.01

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano. Ello no obstante, con carácter general, deberán mantenerse las características actuales del viario y del alumbrado

público así como la ausencia de cercados de separación entre parcelas en las zonas en que tales características tienen carácter homogéneo: Can Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears o lo que reglamentariamente se disponga. Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores).

Cuando la sección del vial sea de 6 metros o inferior, se configurará una plataforma única con aceras y calzada al mismo nivel, el pavimento se ejecutará con adoquín de hormigón o piedra natural, dispuesto sobre una solera de hormigón ligeramente armada que proporcione un apoyo competente. Tanto el espesor de la solera de apoyo como el del adoquín, tendrán que ser suficientes en función del tráfico previsto en el vial. La instalación del adoquín se realizará conforme a las prescripciones del fabricante. Se seleccionarán adoquines de diferentes tamaños, así como piezas especiales tipo bordillo, de manera que las aceras y calzada tengan tramas diferentes. La necesidad de plataforma única, así como los materiales a emplear, estarán en cualquier caso sujetos a lo que finalmente determinen, de forma razonada, los SSTT municipales.

2.- Deberá definirse la situación de los alcorques y señalarse el arbolado y jardinería previstos. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

a) - Dotaciones medias mínimas.

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS-4 y documento básico SI.
- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.
- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b) - Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego e hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- El diámetro mínimo de las tuberías no será en ningún caso inferior a 80 mm
- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 metros de la columna de agua (m.c.d.a.)
- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

- a) - La red será del tipo separativo y, cuando exista Plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el Plan especial para cada tipo de actividad.
- b) - El diámetro mínimo de las conducciones no será en ningún caso inferior a 300 mm.
- c) - Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- d) - En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m³ de capacidad mínima.
- e) - Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.
- f) - La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.
- g) - Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

5.- Alumbrado público.

- a) - La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano, a lo que determinen los SS.TT. municipales en función del modelo predominante en la zona y a la normativa vigente, en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética



en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

b) - En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

c) - Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de acuerdo con lo que establece el PTI y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En AANP, ANEI y ARIP: 0 %, en el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %, en el suelo urbano y urbanizable situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 % y en el suelo urbano y urbanizable dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no está sujeta al cumplimiento de dichas limitaciones. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras (ET).

a) - Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b) - Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos.
- El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.
- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales hasta un mínimo de tres (3) metros siempre que se justifique su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respecto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

7.- Infraestructuras de telecomunicaciones.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.

8.- Espacios libres públicos.

a) - El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las NNSS, Planes especiales que las desarrollan o, en caso de no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.





b) - Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c) - Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (banco, y papeleras, etc.).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9.- Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 7.2.01

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano. Ello no obstante, con carácter general, deberán mantenerse las características actuales del viario y del alumbrado público así como la ausencia de cercados de separación entre parcelas en las zonas en que tales características tienen carácter homogéneo: Can Pep Simó, Roca Llisa, etc.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears o lo que reglamentariamente se disponga. Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público. Así mismo se tendrá que considerar el cumplimiento del CTE DB SI 5 Intervención de los bomberos: condiciones de aproximación a los edificios y entorno a los edificios (RD 314/2006, de 17 de marzo y modificaciones posteriores).

Cuando la sección del vial sea de 6 metros o inferior, se configurará una plataforma única con aceras y calzada al mismo nivel, el pavimento se ejecutará con adoquín de hormigón o piedra natural, dispuesto sobre una solera de hormigón ligeramente armada que proporcione un apoyo competente. Tanto el espesor de la solera de apoyo como el del adoquín, tendrán que ser suficientes en función del tráfico previsto en el vial. La instalación del adoquín se realizará conforme a las prescripciones del fabricante. Se seleccionarán adoquines de diferentes tamaños, así como piezas especiales tipo bordillo, de manera que las aceras y calzada tengan tramas diferentes. La necesidad de plataforma única, así como los materiales a emplear, estarán en cualquier caso sujetos a lo que finalmente determinen, de forma razonada, los SSTT municipales.

Únicamente tiene carácter de vinculantes las determinaciones de la documentación gráfica de las NNSS relativas a las alineaciones y rasantes del viario, teniendo el resto de determinaciones relativos al mismo carácter de indicativas por lo que que podrán ser adaptadas en cada caso y de forma justificada por los servicios técnicos municipales a las circunstancias específicas del vial de que se trate.

2.- Deberá definirse la situación de los alcorques y señalarse el arbolado y jardinería previstos. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

a) - Dotaciones medias mínimas.

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS-4 y documento básico SI.
- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.
- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b) - Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego e hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- El diámetro mínimo de las tuberías no será en ningún caso inferior a 80 mm
- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 metros de la columna de agua (m.c.d.a.)
- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

- a) - La red será del tipo separativo y, cuando exista Plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el Plan especial para cada tipo de actividad.
- b) - El diámetro mínimo de las conducciones no será en ningún caso inferior a 300 mm.
- c) - Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- d) - En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m3 de capacidad mínima.
- e) - Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.
- f) - La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.
- g) - Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

5.- Alumbrado público.

- a) - La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano, a lo que determinen los SS.TT. municipales en función del modelo predominante en la zona y a la normativa vigente, en concreto, al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- b) - En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- c) - Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de acuerdo con lo que establece el PTI y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En AANP, ANEI y ARIP: 0 %, en el resto de suelo rústico: Igual o menor al 5 %, en el suelo urbano y urbanizable situado fuera de las zonas turísticas: Igual o menor al 15 % y en el suelo urbano y urbanizable dentro de las zonas turísticas: Igual o menor al 25 %. La iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial no



está sujeta al cumplimiento de dichas limitaciones. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

d) -En los casos en que se considere adecuado para la imagen urbana del ámbito de que se trate, el alumbrado público podrá disponerse adosado o empotrado en las vallas de cerramiento a vial de las parcelas o en las fachadas de las edificaciones, debiendo en tales casos ajustarse a las condiciones que los servicios técnicos municipales establezcan en orden a conseguir la homogeneidad y mejor calidad del espacio urbano

6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras (ET).

a) - Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b) - Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos.
- El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.
- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales hasta un mínimo de tres (3) metros siempre que se justifique su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

7.- Infraestructuras de telecomunicaciones.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.

8.- Espacios libres públicos.

a) - El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las NNSS, Planes especiales que las desarrollan o, en caso de no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.

b) - Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c) - Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, y papeleras, etc.).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad



universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9.- Los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

1.20 El artículo 8.2.08 que actualmente reza:

ARTÍCULO 8.2.08 **VALLADO DE FINCAS**

1.- Tanto en los linderos como en el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

- a) - En las zonas protegidas por la LEN según las características y condiciones señaladas en la disposición adicional 21 de las DOT.
- b) - En el resto de zonas:
 - Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de un (1) metro y se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona hasta los dos (2) metros de altura. Justificadamente, se admitirán fábricas macizas de altura superior para contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones.
 - De cerca vegetal hasta dos (2) metros de altura.
 - Únicamente de rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.
 - Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.
- c) - Resultan en todo caso prohibidos: Los cerramientos vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.
- d) - Además de lo establecido en los puntos anteriores:
 - Si una parcela estuviera cercada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
 - Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) - El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:
 - Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.
 - Caminos: Tres (3) metros del eje del camino.
 - Caminos municipales de primer orden: Cinco (5) metros del eje del camino
 - Caminos municipales de segundo orden: Cuatro (4) metros del eje del camino
 - Caminos municipales de tercer orden y caminos vecinales: Tres (3) metros del eje del camino.
- b) - Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.
- c) - En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

pasará a señalar:

ARTÍCULO 8.2.08 **VALLADO DE FINCAS**

1.- Tanto en los linderos como en el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones, debiendo de medirse las alturas en cada punto del terreno natural:

- a. Los cerramientos de las fincas y del entorno de las edificaciones solo se podrán realizar con piedra en seco y de la manera tradicional de la zona, o bien con vallados cinéuticos que permitan el paso de la fauna. Su altura total no podrá superar un metro en el caso de muros de piedra en seco y 2 metros en el caso de vallados cinéuticos; en ningún caso se podrá coronar el vallado con



alambre de espino

b. En las explotaciones agrarias, los cerramientos admisibles serán los previstos en el artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las illes Balears y, en todo caso, los cerramientos para el ganado podrán superar la altura de un metro, siempre que sean diáfanos tradicionales y resulten necesarios para evitar que los animales se escapen o para proteger los cultivos de la finca frente al ganado.

c. En el perímetro o entorno inmediato de las viviendas, sus vallados pueden ejecutarse con elementos vegetales de hasta 2 m de altura.

d. El resto de cierres están expresamente prohibidos, incluyendo los cierres vistos de ladrillo, los de bloque cerámico, los de hormigón o los de forja y cualquier otro que sea impropio del medio rústico.

e. Excepcionalmente, se admitirán fábricas macizas tradicionales de altura superior a 1 m en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos, siempre que se justifique debidamente su necesidad.

f. Los vallados de las fincas deberán permitir el paso de los medios de emergencias.

g. Las puertas de acceso no podrán superar la altura definida para el vallado

h. Los cerramientos de fincas que se encuentren dentro de espacios de relevancia ambiental deberán disponer de pasos de fauna.

i. Los cerramientos perimetrales de las parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro

2.- Retranqueo de cercas.

En las fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) - El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: Los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos: Tres (3) metros del eje del camino.
- Caminos municipales de primer orden: Cinco (5) metros del eje del camino
- Caminos municipales de segundo orden: Cuatro (4) metros del eje del camino
- Caminos municipales de tercer orden y caminos vecinales: Tres (3) metros del eje del camino.

b) - Al realizarse las nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c) - En los cruces de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

1.21 El artículo 1.2.02 de las NNUU que actualmente señala:

ARTÍCULO 1.2.02 **DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

1.- Instrumentos.

Las NNSS se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a) - Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NNSS
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.





En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

b) - Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NNSS o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

c) - Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NNSS, o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NNSS podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NNSS

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NNSS se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NNSS podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a) - Alineación o líneas de edificación existentes.
- b) - Características topográficas del terreno.
- c) - Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NNSS, un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

El margen anterior podrá superarse cuando el reajuste afecte a ámbitos de escasa magnitud y no suponga disminución de los terrenos de

cesión obligatoria ni incremento de los terrenos de uso lucrativo

5.- Unidades de Actuación definidas por las NNSS

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NNSS se contienen en el anexo II de estas normas urbanísticas

6.- Planes especiales definidos por las NNSS

6.1. - Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2. - Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3. - Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

6.4. - El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5. - El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6. - El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

pasará a señalar:

ARTÍCULO 1.2.02 **DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

1.- Instrumentos.

Las NNSS se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a) - Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NNSS
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

b) - Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:



- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NNSS o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado. En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

c) - Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NNSS, o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NNSS podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NNSS

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NNSS se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NNSS podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a) - Alineación o líneas de edificación existentes.
- b) - Características topográficas del terreno.
- c) - Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NNSS, un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

5.- Unidades de Actuación definidas por las NNSS

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NNSS se contienen en el anexo II de estas normas urbanísticas

6.- Planes especiales definidos por las NNSS

6.1. - Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap

Martinet.

6.2. - Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3. - Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

6.4. - El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5. - El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6. - El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

1.22. El artículo 8.2.02 de las NNUU que actualmente reza:

ARTÍCULO 8.2.02

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas de telecomunicaciones y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.

2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:

- a) - Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.
- b) - Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.
- c) - Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:

- a) - Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto de otras alternativas posibles.
- b) - Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

- a) - Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.
- b) - Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.
- c) - Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.
- d) - Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.
- e) - Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.
- f) - Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Illes Balears:

5.1. - Suministros eléctricos.

- a) - Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:



- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir lo establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán trascurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquier punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b) - Tendidos de media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

c) - Estaciones transformadoras:

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas baja tensión enterradas. Su retranqueo a límite de parcela podrá reducirse hasta un mínimo de tres (3) metros, pudiéndose situar los armarios de conexión en el cerramiento de parcela.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2. - Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.3. - Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico y, de acuerdo con lo que establece el PTI, con las limitaciones de usos establecidas en los Capítulos V y VI de estas normas.

Las redes e instalaciones de telecomunicaciones deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears y a estos efectos:

a) - Se consideran actividades relacionadas con las infraestructuras públicas y su uso está admitido cuando están previstas en las NNSS o en los instrumentos de ordenación territorial o en los que se aprueben en su desarrollo, debiendo, en los demás casos, con informe previo de la Administración competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainular, ser objeto de declaración de interés general.

b) - En cualquier caso, las redes deberán ser subterráneas y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico común y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada también en suelo rústico, salvo en el caso de que la estación de que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica.



pasará a señalar:

ARTÍCULO 8.2.02
ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas de telecomunicaciones y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.

2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:

- a) - Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.
- b) - Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.
- c) - Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:

- a) - Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto de otras alternativas posibles.
- b) - Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

- a) - Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.
- b) - Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.
- c) - Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.
- d) - Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.
- e) - Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.
- f) - Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Illes Balears:

5.1. - Suministros eléctricos.

- a) - Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir lo establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán trascurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquier punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

- b) - Tendidos de media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se



realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

c) - Estaciones transformadoras:

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas baja tensión enterradas. Su retranqueo a límite de parcela con camino podrá reducirse hasta un mínimo de tres (3) metros, pudiéndose situar los armarios de conexión en el cerramiento de parcela.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2. - Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.3. - Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

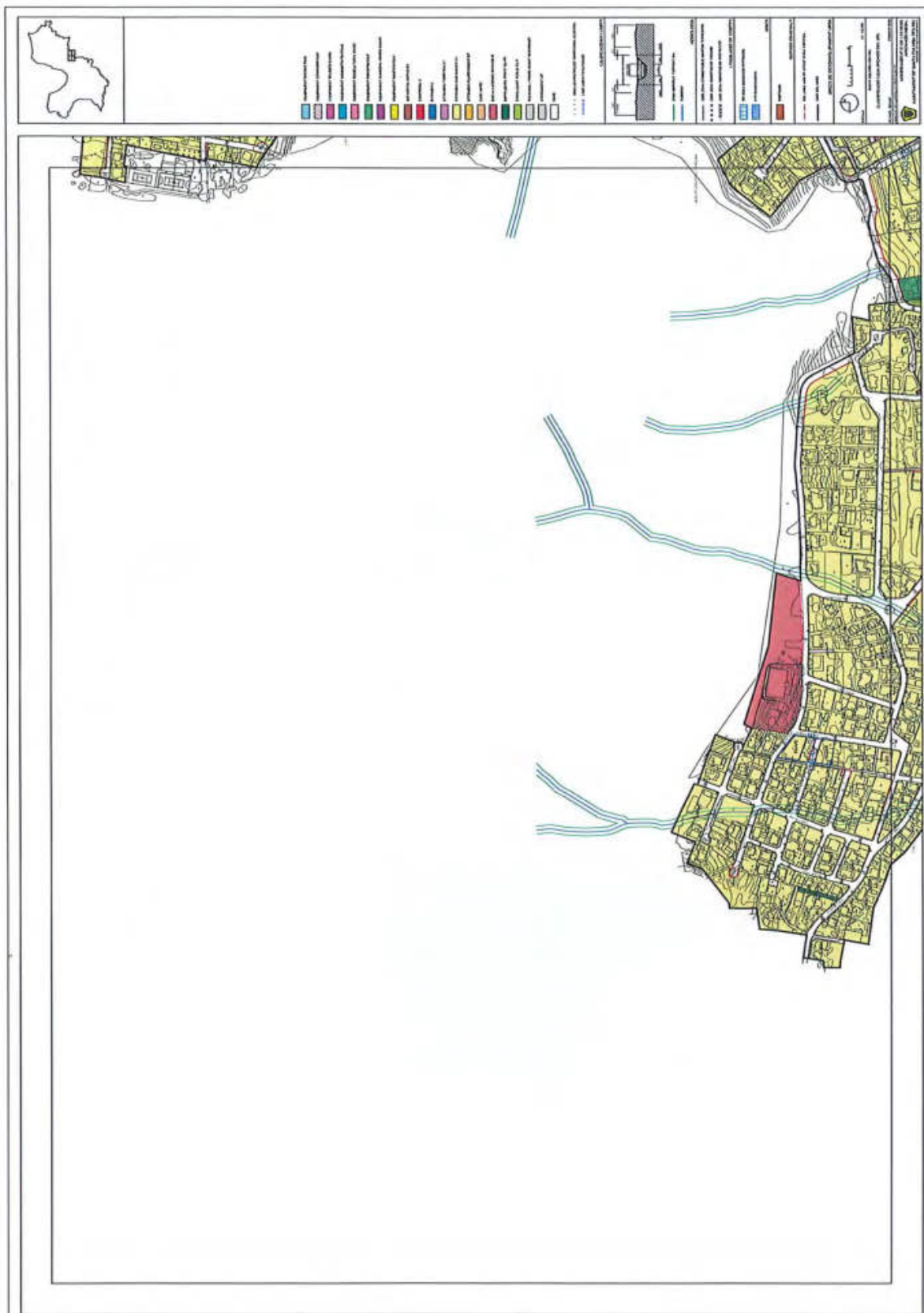
Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico y, de acuerdo con lo que establece el PTI, con las limitaciones de usos establecidas en los Capítulos V y VI de estas normas.

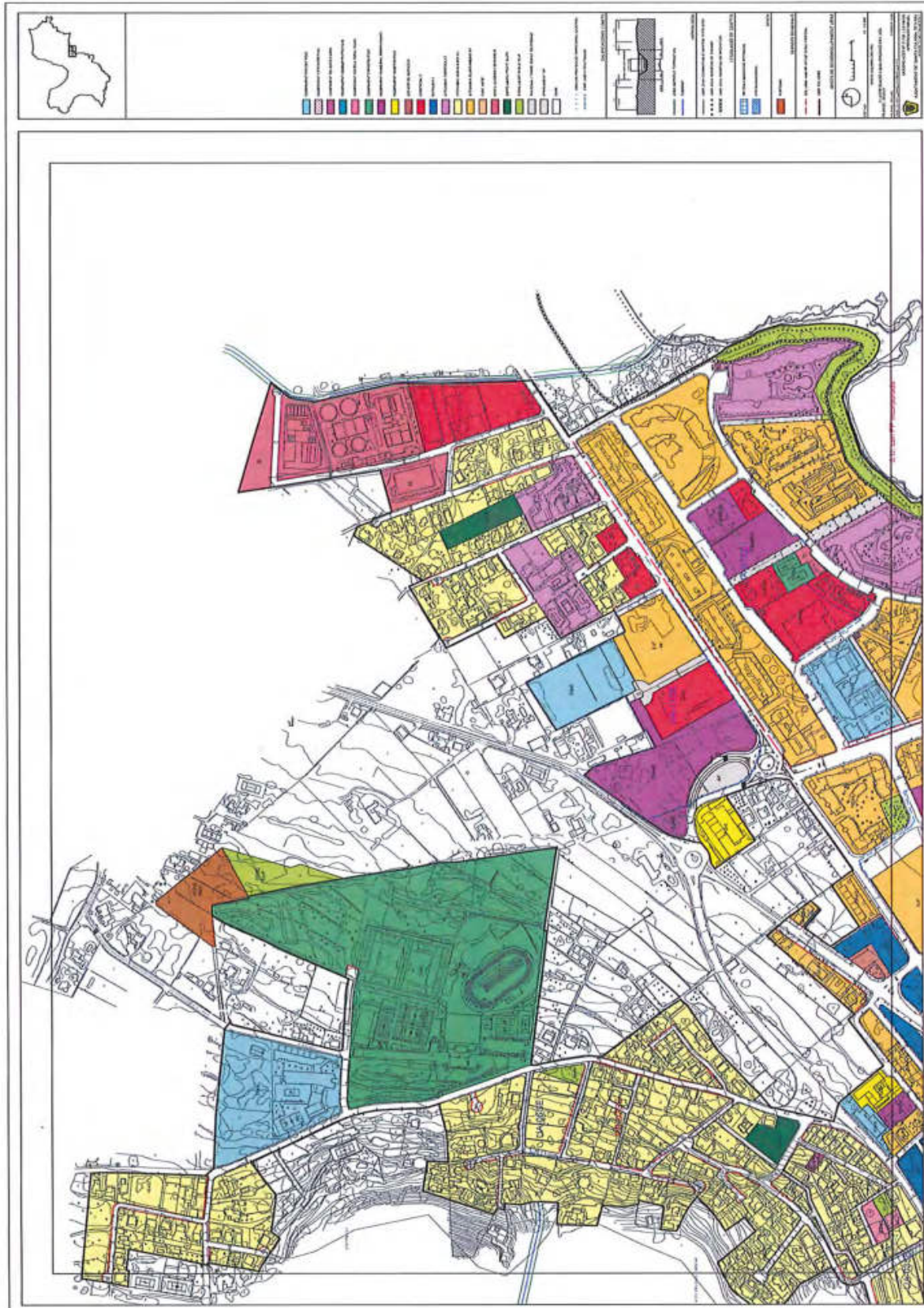
Las redes e instalaciones de telecomunicaciones deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears y a estos efectos:

- a) - Se consideran actividades relacionadas con las infraestructuras públicas y su uso está admitido cuando están previstas en las NNSS o en los instrumentos de ordenación territorial o en los que se aprueben en su desarrollo, debiendo, en los demás casos, con informe previo de la Administración competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainular, ser objeto de declaración de interés general.
- b) - En cualquier caso, las redes deberán ser subterráneas y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico común y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada también en suelo rústico, salvo en el caso de que la estación de que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica.

ANEXO III
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA



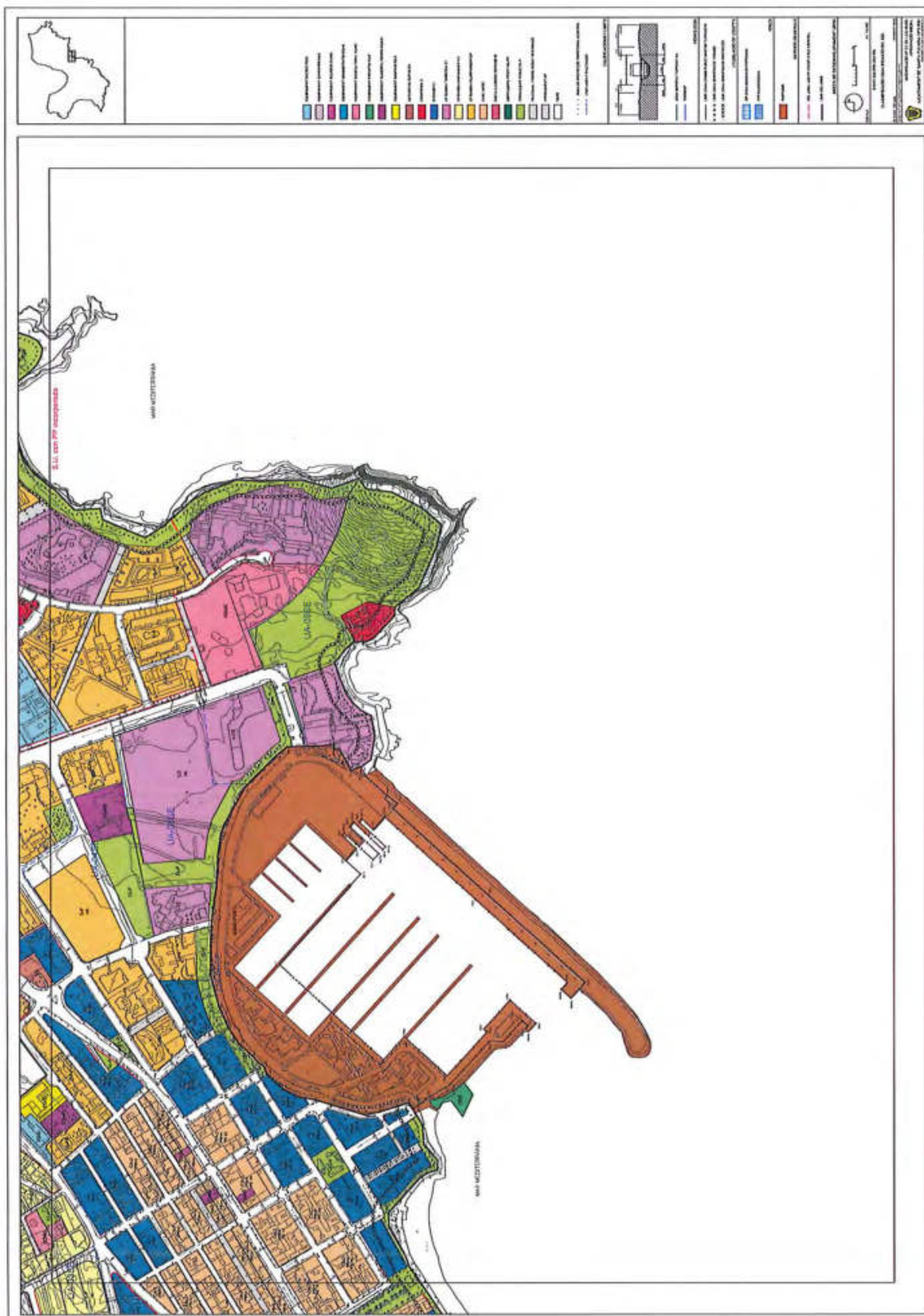




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>







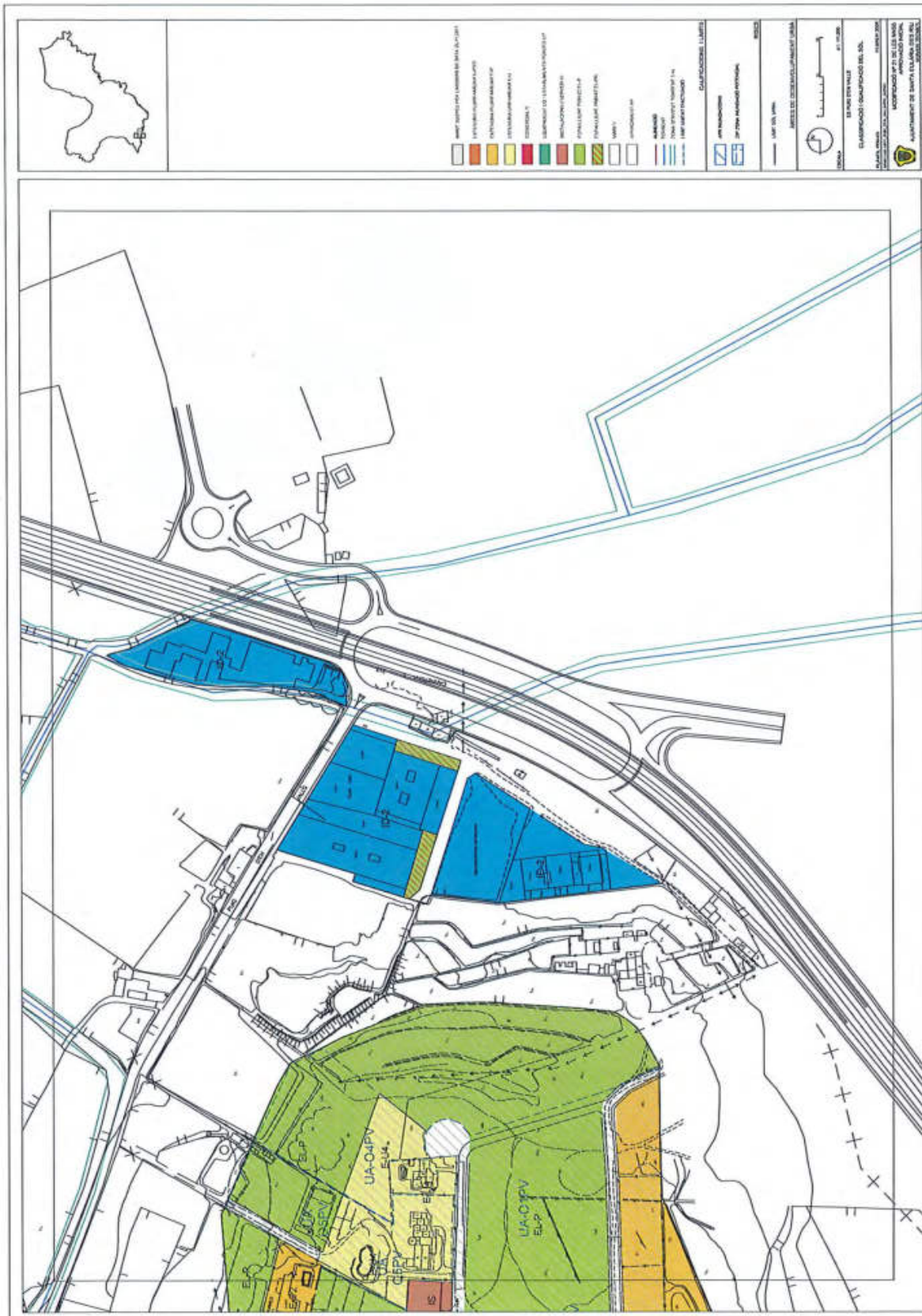
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>





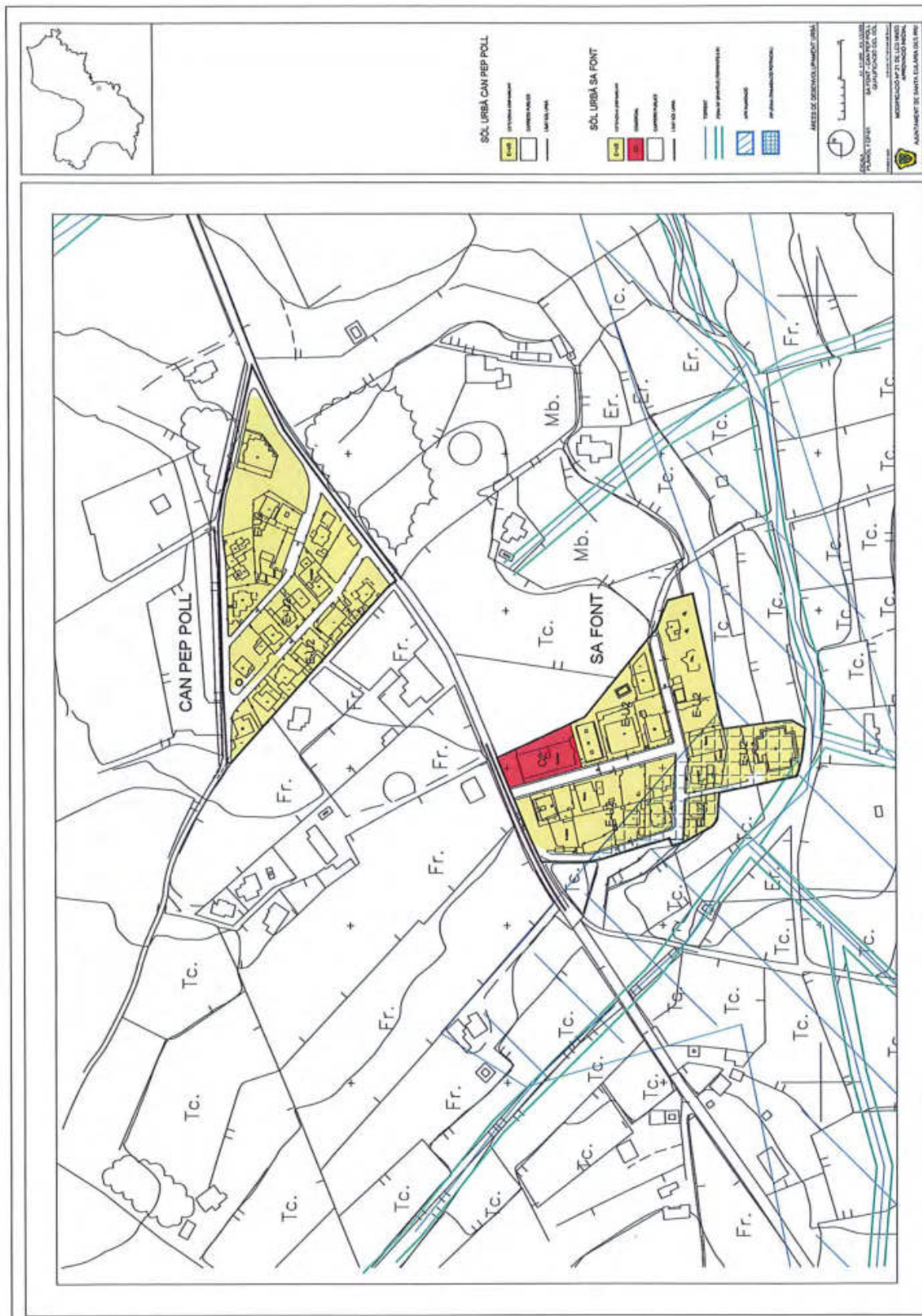
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/12222229>





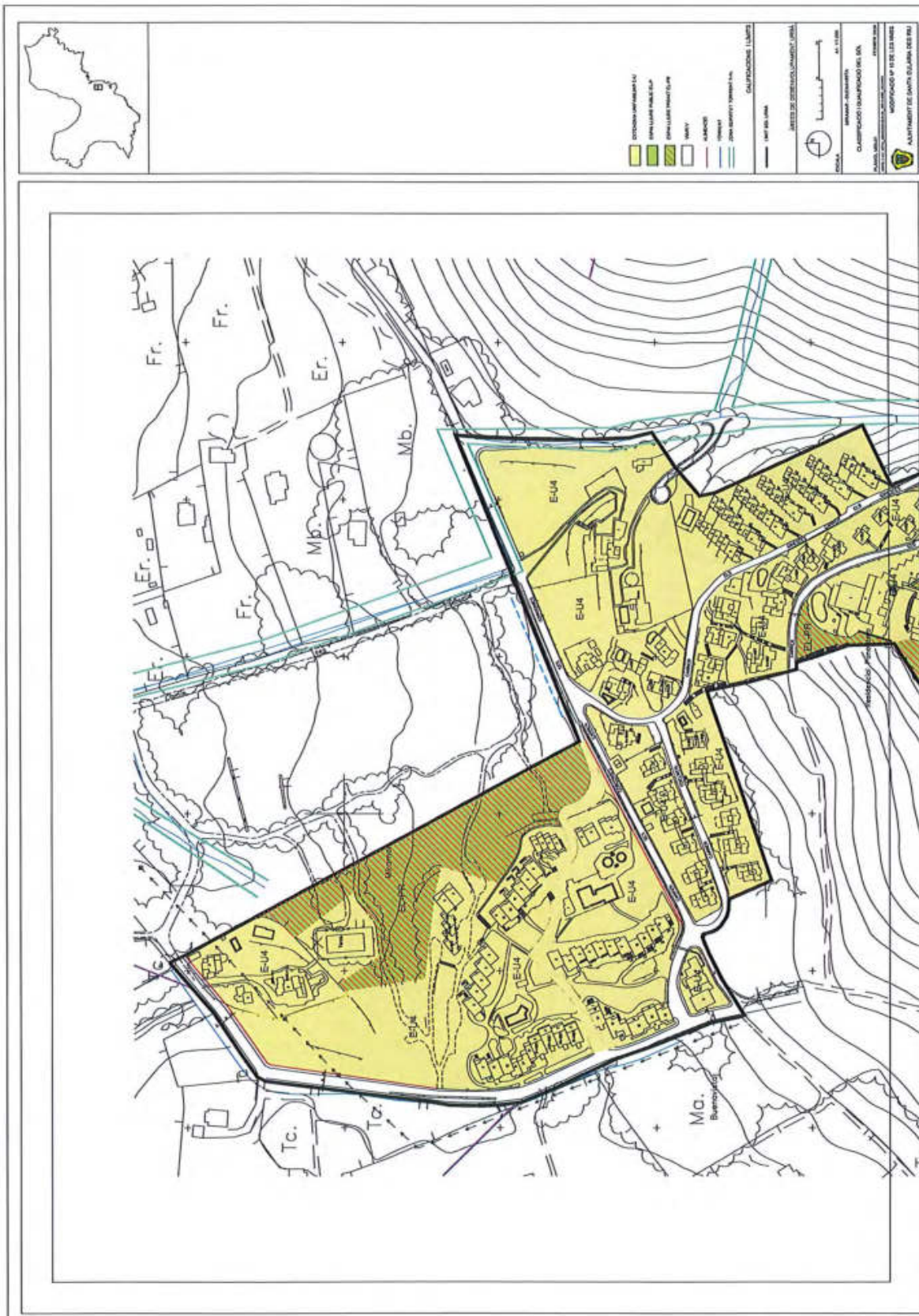
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/12222229>





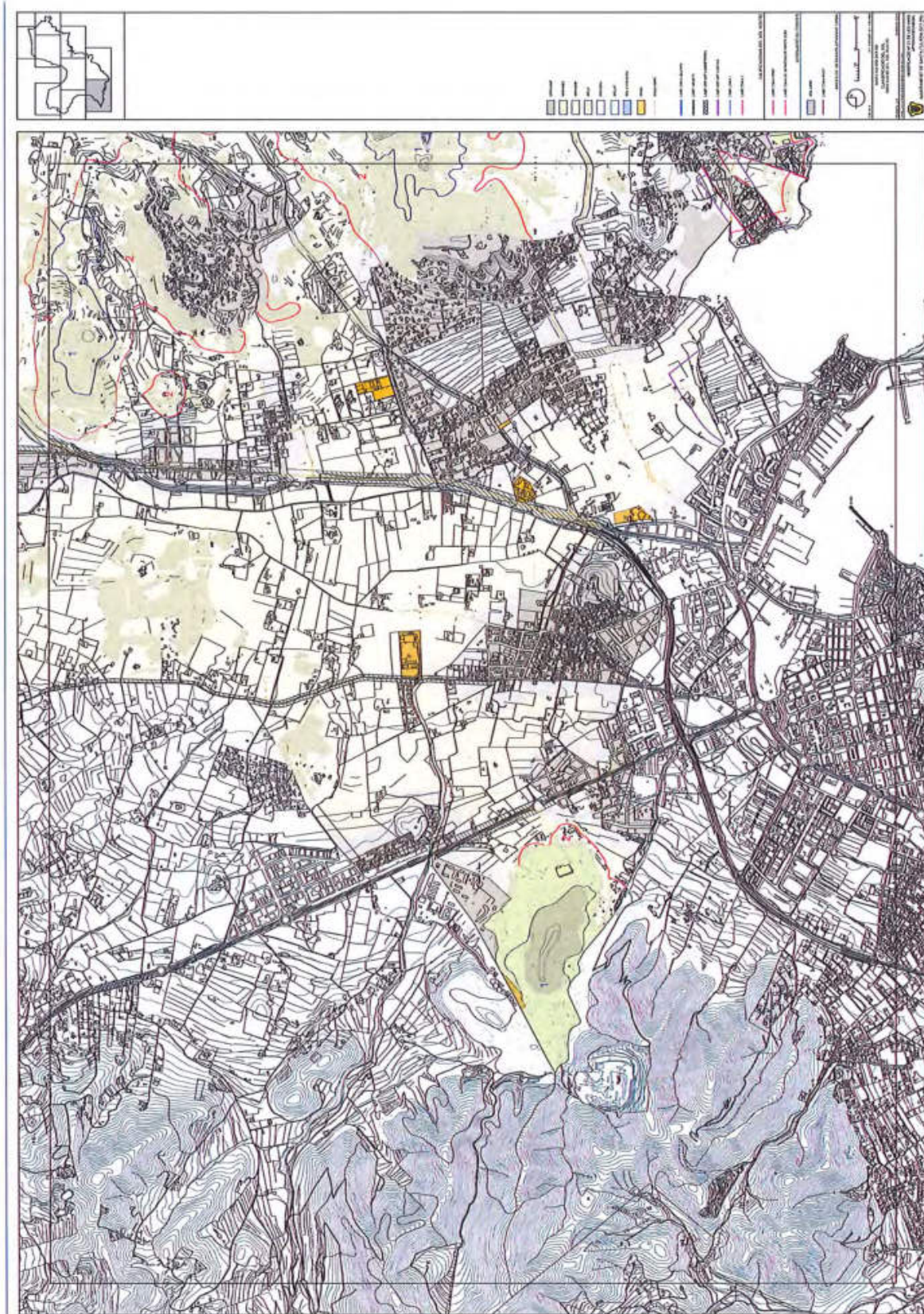
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>





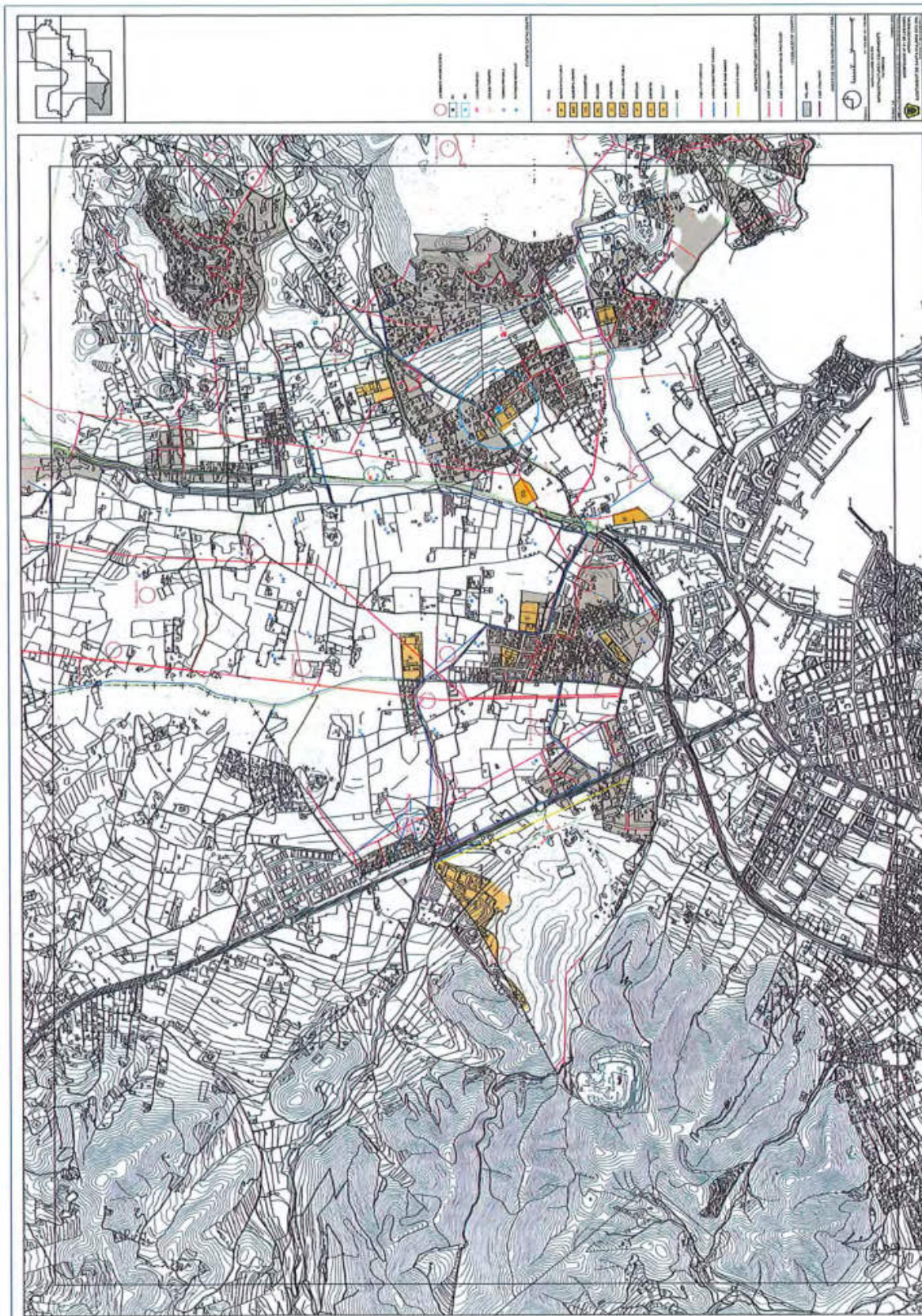
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/76/1222229>

