



Secretaría

Expediente: 3247/2021

Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)

DILIGENCIA

Para hacer constar que los presentes textos constituyen la memoria y el resumen ejecutivo de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2022.

El Secretario





EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 71, 78, 84, 85, 95, 227,
228, 229, 230, 231, 232, 234, 258, 260, CUADRO RESUMEN DE
NORMAS Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS**

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA



RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes puntos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de la mencionada alteración.
- b. Si procede, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

Por otra parte, el artículo 39 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), establece que la memoria del planeamiento deberá incluir un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los que la ordenación estructural proyectada altera la vigente en los términos siguientes:

“El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados en cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.”

Además, se deberá justificar en las memorias de viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y se determinará su alcance y, en su caso, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.

Estas modificaciones del planeamiento vigente alteran la ordenación en los siguientes supuestos:

1. Establecer un régimen urbanístico transitorio para los edificios inacabados que permita su finalización e incorporación al planeamiento como edificios inadecuados (artículo 71).
2. Regular los usos en las cubiertas de las edificaciones para que, en determinados casos, puedan situarse piscinas y otras instalaciones complementarias (artículo 78).
3. Posibilitar que las rampas de acceso a esta planta sótano en las edificaciones en tipología aislada puedan situarse en la zona de retranqueo siempre que sea descubiertas (artículo 84 y 85).

Permitir también en esta zona la situación de plazas de aparcamiento descubiertas y que las piscinas, en terrenos sensiblemente llanos, puedan situarse a una distancia de 1 m de los linderos.

Así mismo, en cuanto al artículo 84 se modifica también el apartado 5 para permitir determinadas instalaciones en el espacio de retranqueo como recintos para bombonas de gas siempre que no sobresalgan más de la altura de los cerramientos permitidos o depósitos enterrados, así como regular la situación de las estaciones transformadoras que no quedan reguladas en el artículo 224.

4. Regular la instalación de clubs de consumo legal de cannabis y otros estupefacientes, así como de las salas de juego, de modo que la implantación de estas actividades cumpla una serie de requisitos a fin de garantizar la protección de un colectivo vulnerable como son los menores de edad (artículo 95).

5. Regular en suelo urbano la altura de la planta baja respecto de la rasante del vial o del



terreno natural de las edificaciones intensivas y extensivas (artículos 85, 227 y 229).

6. Ampliar la superficie de ocupación en sótano de las edificaciones con el único fin de destinarla a plazas de aparcamiento e instalaciones al servicio de la edificación (artículos 229, 231 y 234).

7. Permitir que puedan instalarse elevadores de vehículos de acceso a las plantas sótano sin la necesidad de disponer, además, de una rampa de acceso rodado (artículo 258). Además, se corrigen algunos aspectos del diseño de plazas a efectos de su actualización.

8. Suprimir del artículo 260 la obligación de cubrir las plazas de aparcamiento en parcelas vacantes con pérgolas de vegetación.

9. La modificación de los artículos 228, 230 y 232 relativa al régimen de usos de las zonas intensivas y extensivas plurifamiliares sólo a efectos de incorporar la norma 78 del PTI que regula las zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad.

En todo caso, se actualiza en estos artículos las referencias a la normativa sobrevenida.

10. Se añade una disposición transitoria que recoge el régimen de los edificios inacabados según la modificación del artículo 71.

11. Se corrige e incorpora el cuadro resumen de normas en suelo urbano.

En su consecuencia la referida modificación de planeamiento altera la ordenación vigente de forma general en todo el municipio.

Además, no existe alteración de la documentación gráfica del planeamiento.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 51 de la referida Ley 12/2017, de 29 de diciembre, con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años, prorrogable un año más si se ha repetido el trámite de información pública, el otorgamiento de licencias en el ámbito del que se ha alterado y, con la aprobación provisional, de manera automática otro año más, hasta un total de cuatro años. Esto, sin perjuicio que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Sant Antoni de Portmany, junio de 2022



José Mª Mayol Comas
ARQUITECTO





EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 71, 78, 84, 85, 95, 227,
228, 229, 230, 231, 232, 234, 258, 260, CUADRO RESUMEN DE
NORMAS Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA



ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES
02. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1. Ámbito
 - 2.2. Objeto
03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3. Acreditación del interés público
 - 3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos
04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOU) de Sant Antoni de Portmany fue aprobado definitivamente con prescripciones por acuerdo de la Sección Insular de Eivissa y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en fecha 2 de junio de 1987 (BOCAIB n. 90 de 21.07.87). Las prescripciones fueron dadas por cumplimentadas por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo de Eivissa y Formentera en fecha 28 de septiembre de 1992 y publicadas las normas urbanísticas del texto refundido, por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo en la sesión celebrada el día 14 de junio de 2001 (BOIB n. 117 de 29.09.01).

El 30 de enero de 2004 se aprobó una corrección de errores que afectaba la ocupación de las normas urbanísticas relativas a las zonas residenciales extensivas (BOIB n. 56, de 24.04.04).

Desde entonces, el PGOU se ha modificado:

1. Modificación del ámbito de la ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).
2. Modificación relativa a la clasificación como urbano del sector de Loma Pinar y can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
3. Corrección de errores de las zonas D, E, I y zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
4. Modificación de los usos que comportan actividad musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
5. Adaptación a Ley de edificios fuera de ordenación (BOIB n. 66, de 30.04.05).
6. Modificación puntual en el ámbito de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
7. Modificación de las normas urbanísticas del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
8. Modificación de la ASU 35/02 can Bonet y ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).

02. ÀMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Àmbito.

El ámbito de esta modificación es el correspondiente a todas las zonificaciones afectadas por los artículos siguientes:

- Artículo 71. Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con el plan anterior y que no se ajusten al vigente PGOU.
- Artículo 78. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.
- Artículo 84. Separaciones o retranqueos a linderos.
- Artículo 85. Adaptación del edificio al terreno.
- Artículo 95. Usos de equipamiento (VI).
- Artículo 227. Zona de casco antiguo.
- Artículo 228. Régimen de usos permitidos. Zona: Casco antiguo CA1 y CA2.
- Artículo: 229. Zonas intensivas A y B.
- Artículo 230. Régimen de usos permitidos. Zona: Intensiva A y B.
- Artículo 231. Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K.
- Artículo 232. Régimen de usos permitidos. Zona: Extensiva A, B, C, D, E y F.
- Artículo 234. Zonas hoteleras A, B y C.
- Artículo 258. Determinaciones de diseño.
- Artículo 260. Aparcamientos al aire libre y solares no edificados.
- Disposición transitoria.
- Cuadro resumen de normas.

2.2. Objeto.



El objeto de la modificación de los anteriores artículos es:

1. Establecer un régimen urbanístico transitorio para los edificios inacabados que permita su finalización e incorporación al planeamiento como edificios inadecuados (artículo 71 y nueva disposición transitoria).
2. Regular los usos en las cubiertas de algunas tipologías de edificación para que, en determinados casos, puedan situarse piscinas y otras instalaciones complementarias (artículo 78).
3. Posibilitar que las rampas de acceso a la planta sótano en las edificaciones en tipología aislada puedan situarse en la zona de retranqueo siempre que sea descubiertas (artículo 84 y 85).

Permitir también en esta zona la situación de plazas de aparcamiento descubiertas y que las piscinas, en terrenos sensiblemente llanos, puedan situarse a una distancia de 1 m de los linderos.

Así mismo, en cuanto al artículo 84 se modifica también el apartado 5 para permitir determinadas instalaciones en el espacio de retranqueo como recintos para bombonas de gas siempre que no sobresalgan más de la altura de los cerramientos permitidos o depósitos enterrados, así como regular la situación de las estaciones transformadoras que no se encuentran reguladas en el artículo 224.

4. Regular la instalación de clubs de consumo legal de cannabis y otros estupefacientes, así como también la instalación de las salas de juego, de modo que la implantación de estas actividades cumpla una serie de requisitos a fin de garantizar la protección de un colectivo vulnerable como son los menores de edad (artículo 95).

5. Regular en suelo urbano la altura de la planta baja respecto de la rasante del vial o del terreno natural de las edificaciones intensivas y extensivas (artículos 85, 227 y 229).

6. Ampliar la superficie de ocupación en sótano de las edificaciones con el único fin de destinarla a plazas de aparcamiento e instalaciones al servicio de la edificación (artículos 229, 231 y 234).

7. Permitir que puedan instalarse elevadores de vehículos de acceso a las plantas sótano sin la necesidad de disponer, además, de una rampa de acceso rodado (artículo 258). Además, se corrigen algunos aspectos del diseño de plazas a efectos de su actualización.

8. Suprimir del artículo 260 la obligación de cubrir las plazas de aparcamiento en parcelas vacantes con pérgolas de vegetación.

9. La modificación de los artículos 228, 230 y 232 relativa al régimen de usos de las zonas intensivas y extensivas plurifamiliares sólo a efectos de incorporar la norma 78 del PTI que regula las zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad.

En todo caso, se actualiza en estos artículos las referencias a la normativa sobrevenida.

10. Se añade una disposición transitoria que recoge el régimen de los edificios inacabados según la modificación del artículo 71.

11. Se corrige e incorpora el cuadro resumen de normas en suelo urbano.



03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1. General.

Estas modificaciones están amparadas en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

1. Los edificios inacabados en suelo urbano representan un problema para el municipio ya que han consolidado el volumen de acuerdo a una licencia antigua que ha finalizado su vigencia y no pueden obtener una nueva licencia al amparo de la normativa actual.

Por lo tanto, sin perjuicio de lo establecido la disposición adicional séptima del DL 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que permite finalizar las edificaciones inacabadas y con licencia caducada, para destinarlas a vivienda protegida, además, se pretende establecer un régimen transitorio de 2 años para que éstas puedan finalizarse siempre que se ajusten al proyecto aprobado mediante la solicitud de una nueva licencia.

Este régimen transitorio no desplaza el régimen del artículo anterior cuya consecuencia es que las edificaciones se incorporen al planeamiento como “adecuadas”, sino que su cumplimiento supone una incorporación como edificios “inadecuados”.

Ello afecta al régimen de los edificios existentes que se regula en el artículo 71 y nueva disposición transitoria de las normas y se justifica de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Se trata de edificios inacabados que se construyeron con licencia anterior al vigente PGOU y que actualmente no pueden finalizarse como consecuencia de haber cambiado los parámetros urbanísticos y estar la licencia sin efectos según el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local. Así también el artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo (LUIB), que declara caducadas las licencias si, al acabar cualquiera de los plazos y prórrogas establecidos, estas no se hubieran acabado. Por lo tanto, en estos edificios, las obras no iniciadas o inacabadas no se pueden actualmente iniciarse o proseguir sin una nueva licencia que, en todo caso, deberán ajustarse a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 129 de la LUIB, estas edificaciones, si bien cumplen con las condiciones del régimen de las edificaciones inadecuadas, en cuanto a que no está prevista su expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, y no ajustarse a las determinaciones del plan vigente, no se consideran legalmente implantadas de acuerdo con el planeamiento sustituido al no haber obtenido el final de obras dentro de la vigencia del plazo de la licencia. Plazo que, por otra parte, en aquella época, no se solía fijar en las licencias que se otorgaban.

Por lo tanto, la situación actual resulta problemática para los municipios ya que, por una parte, se exige a los edificios existentes la obligación de mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas (art. 185 de la LRL), pero por otra parte, ante la existencia de edificios inacabados y con la infracción prescrita en cuanto a la exigencia de la obligación legal de su finalización de acuerdo al planeamiento vigente, no cabe la adopción de medidas coercitivas para alcanzar esa finalidad.



De esta situación fue consciente el Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que permite expresamente finalizar las edificaciones inacabadas y con licencia caducada, para destinarlas a vivienda protegida. Además, se establece un régimen transitorio de 2 años para que estas edificaciones puedan finalizarse siempre que se ajusten al proyecto aprobado mediante la solicitud de una nueva licencia.

Así pues, esta modificación, sin perjuicio de la aplicación del régimen anterior, con carácter temporal y limitado, pretende que estas edificaciones puedan finalizarse con el uso de la licencia otorgada y actualmente sin efectos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sólo edificaciones situadas en suelo urbano.
- La nueva licencia debe solicitarse durante los 2 años siguientes a la aprobación de esta norma y no podrá exceder de 2 años.
- Que dispongan de, al menos, la totalidad de la estructura ejecutada y que no se encuentren en estado ruinoso.
- Con licencia anterior a la publicación de las normas del PGOU.
- La finalización de las obras debe ser de acuerdo con la licencia obtenida, excepto en cuanto al cumplimiento de las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.

En resumen, se trata de una norma temporal que no otorga más aprovechamiento del que originariamente disponían las parcelas de tal forma que, una vez finalizadas las obras, quedan con el mismo régimen urbanístico que actualmente tendrían de haberse finalizado en plazo, es decir como edificios inadecuados. En este caso, no cabe aplicar el régimen jurídico que regula los deberes de cesión correspondientes al incremento de aprovechamiento respecto del atribuido por el plan vigente, toda vez que éste sólo sería aplicable en el supuesto de que las edificaciones quedaran incorporadas al planeamiento como edificios adecuados.

2. Resulta actualmente necesario regular las instalaciones que puedan situarse sobre la cubierta de las edificaciones dado que estas instalaciones actualmente carecen de cualquier uso, excepto el de servir de cerramiento superior del edificio y poder albergar instalaciones propias de la edificación, como: telecomunicación (antenas), chimeneas o depósitos de reserva de agua (artículo 78).

En el mismo sentido y dado que la dimensión máxima de la caja de escaleras que puede sobrepasar la altura máxima es de sólo 8 m² y que, de acuerdo con el CTE, las dimensiones de una escalera, más rellanos y cerramientos, es de aproximadamente 15 m², corregir esta superficie (artículo 78).

También, en los establecimientos turísticos y viviendas unifamiliares situados en suelo urbano, regular la posibilidad de instalar en las cubiertas planas piscinas y/o jacuzzis cuya altura no podrá superar la altura del pretil permitido.

3. Por otro lado, en la tipología aislada no está previsto que las rampas puedan situarse en los retranqueos de las edificaciones lo que, en parcelas estrechas o de escasa superficie, dificulta la posibilidad de obtener plazas de aparcamiento en planta sótano (artículos 84 y 85).

Además, actualmente las piscinas, así como los recintos de maquinaria de estas, deben separarse una distancia de los linderos igual a las edificaciones. La modificación propone que las piscinas cuando no sobresalgan más de 50 cm del terreno natural y siempre que éste no tenga una pendiente superior al 10% puedan disponer de un retranqueo de sólo 1 m lo que permite disponer de mayor flexibilidad de diseño y disposición de este tipo de instalaciones en parcelas estrechas (artículos 84 y 85).



En cuanto a las edificaciones en zona de inundación potencial, la DGRH exige que la altura de las plantas bajas respecto del terreno natural sea tal que evite dicho riesgo por lo que la altura de 1 m prevista cuando un terreno es llano puede resultar insuficiente. Por lo tanto, se introduce un apartado que permite, previo informe preceptivo y vinculante de la DGRH, que pueda sobrepasarse dicha altura (artículo 85).

Finalmente, la modificación del apartado 5 del artículo 84 resulta necesaria dado que las compañías suministradoras requieren que la instalación de los recintos de gas o estaciones de transformación se sitúan cerca de los linderos con viales públicos para facilitar el suministro.

4. Actualmente, el artículo 95 de las normas deja abierta la posibilidad de instalación en las zonas urbanas de multitud de actividades relacionadas con los usos colectivos. Entre ellas la instalación de clubes sociales para el consumo de sustancias tóxicas, estupefacientes o psicotrópicas que estén legalmente permitidas.

Sin embargo, la protección de los menores de edad exige establecer condiciones para la implantación de este tipo de actividades, siendo una de ellas la necesidad de que se ubiquen en edificios de uso exclusivo, de modo que se evite el contacto de personas menores de edad con este tipo de establecimientos. También se considera necesario establecer un límite a la ubicación de estos establecimientos, de modo que no puedan implantarse en una zona inferior a 200 metros, medidos radialmente desde el límite más cercano a la edificación, de los centros que impartan enseñanza a las personas menores de edad, zonas de ocio infantil y centros permanentes de atención a las personas menores de edad, según definición de la legislación específica.

Lo mismo ocurre con las salas de juego, que según la definición del artículo 11 de la Ley 8/2014, de 1 de agosto, pueden instalarse en locales destinados a casinos, bingos, establecimientos turísticos o de restauración (artículo 8), y donde el Decreto 42/2019, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de salones de juego en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, ha establecido ya limitaciones a la ubicación, precisamente para garantizar la protección de las personas menores de edad.

No obstante, se considera igualmente necesario exigir el requisito de que se ubiquen en un edificio de uso exclusivo en todo el término municipal, y no sólo en zona de casco antiguo y zonas intensivas A y B, como ocurre en la actualidad conforme disponen las normas 228 y 230 del PGOU.

5. El artículo 85 (adaptación del edificio al terreno) del PGOU vigente regula la altura a la cual se puede situar el pavimento de la planta baja. Esta norma, a pesar de estar en la Sección 4 (normas aplicables a todos los tipos de ordenación de las edificaciones), hay que entenderla aplicable sólo a los edificios en tipología aislada, siendo de aplicación para los que se encuentran en tipología continua las excepciones de los artículos 227 (caso antiguo) y 229 (zonas intensivas). Con la finalidad de aclarar su situación dentro del texto normativo y regular la altura de la planta baja según su tipología en el mismo artículo ya sea respecto de la rasante del vial o del terreno natural, se añade dicha disposición en el artículo 85 y se suprimen las excepciones de los artículos 227 y 229.

6. También, con el fin de favorecer la implantación de plazas de aparcamiento en las plantas sótano se propone la modificación de las normas a fin de permitir más superficie de ocupación y, finalmente, en el mismo sentido admitir plantas de aparcamiento en sótano con solo acceso de vehículos mediante monta coches sin que, como ocurre ahora, requerir, además, la existencia de una rampa como elemento complementario. Además, esto permitirá que puedan situarse aparcamientos voluntarios en los sótanos de las edificaciones no sujetas a esta obligación según el artículo 257.3



Actualmente en la zona de casco antiguo está permitido que los sótanos destinados a aparcamiento de vehículos ocupen el 100% de la parcela por lo que dicha norma se traslada también a las zonas intensivas. En cuanto a las zonas extensivas y con la finalidad de no perder las zonas ajardinadas, sólo se incrementa la ocupación en planta sótano respecto de la ocupación actual en planta baja en un 20%

Finalmente, se actualizan algunas medidas de diseño de las plazas de aparcamiento, ancho de vías de evacuación, etc., del artículo 258 y se suprime la obligación de las pérgolas de vegetación en las parcelas vacantes en el artículo 260.

Actualmente los solares no edificados pueden destinarse a aparcamiento temporal si bien cumpliendo determinadas condiciones. Una de estas condiciones hace referencia a la obligación de proteger las plazas mediante pérgolas cubiertas de vegetación, arbolado u otros medios similares. No obstante, hay que considerar que se trata de un uso temporal de las parcelas vacantes y hasta que estas se edifiquen. Siendo voluntad municipal que se acojan a esta disposición el mayor número posible de parcelas, por lo que dicha obligación supone una carga económica para el propietario o para la propia administración, por ejemplo, en caso de alquiler de alguna parcela para esta finalidad, por lo que es más aconsejable que dicha obligación sea potestativa del propietario.

7. La norma 78 del PTI establece lo siguiente:

“3.2. Tendrán la consideración de zona apta para hoteles de ciudad los ámbitos que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y/o los instrumentos de planeamiento general así definan, aplicándose transitoriamente hasta dicha definición las siguientes reglas:

a. Tendrán tal consideración las incluidas en zona turística que resulten ordenadas por el planeamiento vigente con tipología plurifamiliar continua entre medianeras o aislada.

b. Previamente a la autorización de nuevos hoteles de ciudad:

1. Deberá emitirse informe favorable por la Consellería de Turismo en que se acredite que el establecimiento pretendido se adecúa a las características de la oferta turística de la zona y se ajusta a requisitos de calidad orientados a su recualificación, pudiendo al efecto establecerse requisitos específicos en cuanto a su infraestructura y servicios.

2. Deberá emitirse informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en que, además de valorarse la ausencia de afección negativa a la funcionalidad del uso residencial, podrán imponerse requisitos específicos en cuanto a la infraestructura, dotaciones y servicios en orden a conseguir el objetivo de recualificación que en el número 1 anterior se señala.”

Las normas 228, 230 y 232 del PGOU regulan el régimen de usos permitidos en las zonas plurifamiliares intensivas y extensivas donde el uso hotelero se encuentra admitido. La modificación es añadir que estas zonas definidas en los planos de ordenación de Sant Antoni se consideran aptas para la implantación de hoteles de ciudad finalizando con ello la aplicación del régimen transitorio del PTI.

8. En cuanto al artículo 71, además del apartado 3 que establece el régimen de los edificios inacabados anteriores a la aprobación del planeamiento y lo remite a una disposición transitoria, también se introduce un nuevo párrafo al régimen de los alojamientos turísticos que quieran destinarse a uso residencial ya que actualmente el POOT está derogado. Así pues, se suprimen las referencias al POOT y se realiza una remisión a la legislación vigente. No obstante, de acuerdo con las alegaciones recibidas, se aprovecha para establecer un régimen específico para que las edificaciones no turísticas, legalmente implantadas y anteriores a la vigencia del PGOU, situadas en parcelas turísticas, puedan reformarse y, en su caso, ampliarse sin incremento de la densidad atribuida por el planeamiento o la legislación turística.



3.2. De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB, exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, las modificaciones descritas son convenientes y oportunas puesto que, a consecuencia del tiempo transcurrido desde la redacción y aprobación de la normativa vigente, han surgido nuevas necesidades y situaciones que hacen necesario modificar la normativa para su regulación tal como se ha expuesto en el apartado anterior

3.3. Acreditación del interés público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, estas modificaciones de planeamiento propuestas redundan en el interés público porque se trata de adaptar el planeamiento a las necesidades actuales que permitirá, ordenar los usos en las cubiertas y, sin incremento del aprovechamiento sobre rasante, disponer de una mayor superficie de sótano destinado a aparcamientos, suprimiendo con ello vehículos en si bien se ha ponderado que en las edificaciones aisladas no se pierda la superficie ajardinada.

En el caso de las cubiertas se dejar libre la posibilidad de disponer aquellos usos que sean instalaciones propias de la edificación, como los recintos de salida, depósitos, placas solares y instalaciones necesarias para cumplir el CTE.

Además, excepto en los edificios situados íntegramente en el ámbito de un BIC, permitir en determinadas zonas la posibilidad de instalar piscinas, jacuzzis o similares, siempre que se vinculen a una explotación turística, así como el uso de la cubierta como solárium. Ello, como se ha señalado anteriormente, con el fin de modernizar los establecimientos turísticos y mejorar la oferta turística. Por otro lado, la instalación de piscinas en las cubiertas de los edificios de viviendas solo en el caso de las viviendas unifamiliares donde pueda garantizarse su mantenimiento y no se cause perjuicio a los otros residentes o vecinos.

Con el fin de facilitar el acceso a la planta sótano se propone suprimir la necesidad de disponer de una rampa complementaria en aquellas parcelas donde, por sus escasas dimensiones, es necesaria la instalación de un elevador para vehículos. Así también, con la misma finalidad, permitir la situación de una rampa por parcela en la zona de retranqueo de las edificaciones aisladas siempre que esta permanezca descubierta.

También regular la instalación de los recintos de gas o estaciones de transformación junto a los accesos a las parcelas para facilitar el suministro exterior.

En cuanto a los edificios inacabados, ya se ha mencionado la necesidad de que éstos puedan finalizarse con el objeto de obtener una buena imagen desde el dominio público. Esta obligación se regula en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local. Además, con ello se conseguirá cumplir con las normas de directa aplicación de adaptación al ambiente según se establece en el artículo 68 de la LUIB.

La modificación del artículo 85, que es una norma de aplicación a todos los tipos de edificación, consiste en diferenciar dentro de la misma norma las tipologías continuas y aisladas, suprimiendo las condiciones particulares de las zonas entre medianeras que se encuentran en los artículos 227 y 229, al quedar ya recogidas en dicho artículo 85. A estos efectos y para más claridad se unifica la regla para las zonas en edificación continua.

La modificación del artículo 95 pretende la regulación en la instalación de los clubes sociales



para el consumo de sustancias tóxicas, estupefacientes o psicotrópicas que actualmente están legalmente permitidos en los locales comerciales ya que, de forma general, esta actividad perjudica el desarrollo del modelo de turismo cultural y familiar que se pretende para el municipio. También en cuanto a la instalación de salas de juego por el mismo motivo que, según la legislación vigente, se permiten en los locales, establecimientos turísticos y de restauración.

Con ello, como se ha señalado anteriormente, se pretende proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros docentes, asistenciales y zonas de uso frecuente por la población formada por los menores de edad y los más mayores. En todo caso, no se trata de una prohibición sino de regular los espacios aptos para estos fines.

Finalmente, como también ya se ha señalado anteriormente, se actualizan las medidas de diseño del artículo 258 y se elimina la obligación de disponer de una rampa complementaria cuando el aparcamiento se encuentra en sótano y su acceso se realiza únicamente mediante un elevacoche. En cuanto al artículo 260 se sustituye la obligación de cubrir los aparcamientos al aire libre mediante pérgolas vegetales y se deja dicha posibilidad como posibilidad.

En cuanto a la incorporación del ámbito apto para la implantación de hoteles de ciudad, éste es consecuencia de la adaptación a la norma 78 del PTI que establece un régimen transitorio que permite con carácter general este tipo de establecimientos hoteleros en todas las zonas intensivas y extensivas del municipio. No obstante, este tipo de establecimientos se circunscribe a las zonificaciones descritas en el PTI dentro del ámbito de Sant Antoni y no de los núcleos tradicionales de Sant Rafel, Santa Agnés y Sant Mateu.

3.4. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, las modificaciones propuestas son las siguientes:

Artículo 71

Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con el plan anterior y que no se ajusten al vigente PGOU.

Añadir a este artículo el apartado final que se refiere a la situación de los edificios inacabados y corregir la referencia a la legislación ya desplazada por la LUIB.

Texto vigente:

1. Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con los planes anteriores o legalizados y que no cumplan las previsiones de este PGOU para los edificios de nueva planta:

Situación 1ª:

Edificios la altura o la superficie edificada de los cuales exceda en más del 100% (cien por cien) la permitida por las ordenanzas (cualquiera de ellas) medidas cómo establecen en estas normas urbanísticas.

No se incluirán en el cómputo de superficies edificables las plantas sótano y semisótano destinadas a cualquier uso permitido.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las



situaciones siguientes, así como las reguladas en el art. 69.1.b y en la situación 1ª del art. 70.

Situación 2ª:

Edificios la edificabilidad de los cuales supere la permitida y no se encuentren en el supuesto anterior.

Regulación: En estos edificios se permitirán:

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

b) Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.

c) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.

d) Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

Situación 3ª:

Edificios que sin exceder de la edificabilidad permitida en el solar incumplen algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chaflán preceptivo.

Regulación:

a) Podrán hacerse reformas y cambios de uso, dentro de los permitidos en la zona y se podrán realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación tendrá que ajustarse a los otros parámetros de la zona si bien, en los casos que en la edificación no exista el chaflán preceptivo, en las obras de ampliación no tendrá que preverse, excepto en los casos que el edificio solo contara con la planta baja edificada en la zona del chaflán.

También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de las situaciones anteriores y las que permitan enmendar los incumplimientos de parámetros de zona.

b) En el supuesto de que la estructura principal del edificio no permita cumplir los parámetros referidos a la ocupación, profundidad edificable o separaciones, se permitirán ampliaciones que como mínimo cumplan los siguientes requisitos:

- Volumen máximo y superficie edificable máxima igual o menor al ochenta por ciento (80%) de la permitida a la zona.

- Si se trata de edificación aislada, la ampliación tendrá que cumplir un mínimo de tres metros de retranqueo a calle, áreas públicas y límites, y de 5 m si se trata de la red viaria en que así lo exige el PGOU, sin perjuicio, en su caso, de las limitaciones de la Ley de carreteras.

c) En todo caso tendrá que respetarse la unidad formal del edificio y su correcta integración en el entorno.

Situación 4ª:



Edificios que cumplen con la ocupación, la edificabilidad, los retranqueos, la altura y el número de plantas de la zona donde se emplazan.

Regulación: las reformas y las obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por esta ordenanza, y, en su realización, tendrán que adecuarse a la tipología original del edificio y a su correcta integración en su entorno.

2. En cualquier de las cuatro situaciones se permitirán las obras previstas en el arte. 69.1.b. incluso en el supuesto de que, para corresponder a normas urbanísticas o técnicas anteriores, no puedan cumplirse estrictamente, y tendrán que atenerse respecto del que dispongan. al régimen transitorio en ellas establecido.

También se podrán realizar las obras necesarias con el fin de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios. En el caso de tener que construir escaleras, necesarias para la evacuación de emergencia, podrán realizarse, aunque se superen los parámetros urbanísticos relativos a ocupación, número de plantas y edificabilidad. Cuando sea imposible cumplir el parámetro de retranqueo establecido para las obras de nueva planta, será necesario tramitar un estudio de detalle de ordenación del volumen de las escaleras de evacuación que no puedan cumplirlo, acreditando esta circunstancia y justificando que su emplazamiento es el de menor impacto entre los que resulten posibles en función de la normativa específica.

En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad, que fuera materializable en edificio aislado, se admitirá que se adose al edificio principal plantas sótano, baja y primer piso con las siguientes condiciones:

- a) Que cumpla con los retranqueos a lindes y calles establecidos en estas normas.*
- b) Que no se sobrepase la ocupación máxima de la parcela.*
- c) Que no se reduzcan las superficies mínimas de ordenación turística (jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc.) aplicables a la parcela.*
- d) Que la nueva edificación se destine a la ampliación de servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) la finalidad de los cuales exija esta disposición anexa al edificio, y sea autorizada por la Conselleria de Turismo.*
- e) En todo caso tendrá que incorporarse al proyecto de ordenación la totalidad de la parcela a nivel de planta baja - jardín.*
- f) En su caso, establecer una junta de separación con el edificio principal que asegure la permanencia constructiva y funcional de la ampliación.*

En los edificios de viviendas se permitirá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero no aumentar el número cuando sea superior al resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela.

Si el uso del edificio existente no era residencial, para acceder cuando esté permitido tendrá que cumplirse con el índice de intensidad establecido en la zona donde se emplace, y la superficie edificada restante tendrá que destinarse al resto de usos compatibles previstos en las ordenanzas.

En caso de que el uso anterior sea el de alojamiento turístico y quiera destinarse al uso residencial tendrá que cumplirse, además, el establecido en el artículo 21.4 del POOT y exigir que la superficie útil mínima de las viviendas resultantes sea igual o mayor de 90 metros



cuadrados y que se cumpla la dotación mínima de aparcamientos del edificio establecida en el PGOU.

En las edificaciones existentes en espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos socioculturales.

Se permitirá realizar obras de reforma y mantenimiento en las edificaciones y las instalaciones existentes en zonas verdes públicas susceptibles de adaptarse al uso público deportivo, una vez haya pasado al dominio público.

Modificación propuesta:

1. Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con los planes anteriores o legalizados y que no cumplan las previsiones de este PGOU para los edificios de nueva planta:

Situación 1ª:

Edificios la altura o la superficie edificada de los cuales exceda en más del 100% (cien por cien) la permitida por las ordenanzas (cualquiera de ellas) medidas cómo establecen en estas normas urbanísticas.

No se incluirán en el cómputo de superficies edificables las plantas sótano y semisótano destinadas a cualquier uso permitido.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las reguladas en el art. 69.1.b y en la situación 1ª del art. 70.

Situación 2ª:

Edificios la edificabilidad de los cuales supere la permitida y no se encuentren en el supuesto anterior.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

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

b). Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.

c). En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.

d). Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

Situación 3ª:

Edificios que sin exceder de la edificabilidad permitida en el solar incumplen algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chafalán preceptivo.



Regulación:

a). *Podrán hacerse reformas y cambios de uso, dentro de los permitidos en la zona y se podrán realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación tendrá que ajustarse a los otros parámetros de la zona si bien, en los casos que en la edificación no exista el chaflán preceptivo, en las obras de ampliación no tendrá que preverse, excepto en los casos que el edificio solo contara con la planta baja edificada en la zona del chaflán.*

También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de las situaciones anteriores y las que permitan enmendar los incumplimientos de parámetros de zona.

b). *En el supuesto de que la estructura principal del edificio no permita cumplir los parámetros referidos a la ocupación, profundidad edificable o separaciones, se permitirán ampliaciones que como mínimo cumplan los siguientes requisitos:*

- *Volumen máximo y superficie edificable máxima igual o menor al ochenta por ciento (80%) de la permitida a la zona.*
- *Si se trata de edificación aislada, la ampliación tendrá que cumplir un mínimo de tres metros de retranqueo a calle, áreas públicas y límites, y de 5 m si se trata de la red viaria en que así lo exige el PGOU, sin perjuicio, en su caso, de las limitaciones de la Ley de carreteras.*

c). *En todo caso tendrá que respetarse la unidad formal del edificio y su correcta integración en el entorno.*

Situación 4ª:

Edificios que cumplen con la ocupación, la edificabilidad, los retranqueos, la altura y el número de plantas de la zona donde se emplazan.

Regulación: las reformas y las obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por esta ordenanza, y, en su realización, tendrán que adecuarse a la tipología original del edificio y a su correcta integración en su entorno.

2. *En cualquier de las cuatro situaciones se permitirán las obras previstas en el arte. 69.1.b. incluso en el supuesto de que, para corresponder a normas urbanísticas o técnicas anteriores, no puedan cumplirse estrictamente, y tendrán que atenerse respecto del que dispongan. al régimen transitorio en ellas establecido.*

También se podrán realizar las obras necesarias con el fin de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios. En el caso de tener que construir escaleras, necesarias para la evacuación de emergencia, podrán realizarse, aunque se superen los parámetros urbanísticos relativos a ocupación, número de plantas y edificabilidad. Cuando sea imposible cumplir el parámetro de retranqueo establecido para las obras de nueva planta, será necesario tramitar un estudio de detalle de ordenación del volumen de las escaleras de evacuación que no puedan cumplirlo, acreditando esta circunstancia y justificando que su emplazamiento es el de menor impacto entre los que resulten posibles en función de la normativa específica.

En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad, que fuera materializable en edificio aislado, se admitirá que se adose al edificio principal plantas sótano, baja y primer piso con las siguientes condiciones:

a). *Que cumpla con los retranqueos a lindes y calles establecidos en estas normas.*



- b). *Que no se sobrepase la ocupación máxima de la parcela.*
- c). *Que no se reduzcan las superficies mínimas de ordenación turística (jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc.) aplicables a la parcela.*
- d). *Que la nueva edificación se destine a la ampliación de servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) la finalidad de los cuales exija esta disposición anexa al edificio, y sea autorizada por la Conselleria de Turismo.*
- e). *En todo caso tendrá que incorporarse al proyecto de ordenación la totalidad de la parcela a nivel de planta baja - jardín.*
- f). *En su caso, establecer una junta de separación con el edificio principal que asegure la permanencia constructiva y funcional de la ampliación.*

En los edificios de viviendas se permitirá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero no aumentar el número cuando sea superior al resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela.

Si el uso del edificio existente no era residencial, para acceder cuando este uso esté permitido tendrá que cumplirse con el índice de intensidad establecido en la zona donde se emplace, y la superficie edificada restante tendrá que destinarse al resto de usos compatibles previstos en las ordenanzas.

*En caso de que el uso anterior sea el de alojamiento turístico y quiera destinarse al uso residencial tendrá que cumplirse, **con la legislación específica.***

Los edificios con uso no turístico, legalmente existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, situados en parcelas calificadas como turísticas, podrán mantenerse, reformarse y, en su caso, también ampliarse sin incremento de la densidad residencial equivalente a la del uso turístico admitido. Los parámetros de aplicación serán los de la parcela turística.

3. El régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, será el que se establece en la disposición transitoria de estas normas urbanísticas.

Artículo 78

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se trata de un artículo que regula las construcciones e instalaciones que pueden situarse por encima de la altura reguladora y sin superar la altura total, es decir aquellas que, además de la caja de escala, pueden situarse sobre la azotea de las edificaciones.

Actualmente se trata de una lista cerrada que impide la instalación de cualquier otro elemento o construcción que no figure en esta. Por lo tanto, se trata de permitir, además de las previstas en este artículo, la instalación o construcción a todos los efectos de escaleras de incendios u otras medidas para evitar este riesgo, así como instalaciones de ahorro energético, como placas solares y sus depósitos reguladores, placas fotovoltaicas, telecomunicaciones y aquellas necesarias para el cumplimiento del CTE. Además, en los edificios residenciales unifamiliares aislados y establecimientos turísticos la instalación de piscinas y/o jacuzzis sin sobrepasar la altura permitida a los cerramientos de cubierta.

Texto vigente:

1. *Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:*



- a) *El forjado de techo de la última planta;*
- b) *La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total;*
- c) *Los pretilos y barandillas con una altura máxima de uno treinta metros (1,30 m) sobre el pavimento;*
- d) *La caja de escaleras de acceso a la azotea o descansillo tendrán una superficie máxima de ocho metros cuadrados (8 m²);*
- e) *La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m²) a la mínima exigida por la normativa regulador;*
- f) *Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m²);*
- g) *Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre; y*
- h) *Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.*
- i) *Los parámetros de cierre de los elementos anteriores.*

2. *Las tuberías, 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 o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible.*

5. *También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima, aunque no alcance la máxima.*

Modificación propuesta:

1. *Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:*

- a) *El forjado de techo de la última planta.*
- b) *La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.*
- c) *Los pretilos y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.*
- d) *La caja de escalera de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m²).*
- e) *La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m²) a la mínima exigida por la normativa regulador.*
- f) *Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m²).*



g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre.

h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.

i) Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.

2. Las tuberías, 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 o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible.

5. También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima, aunque no alcance la máxima.

6. En todo caso, en los edificios situados en suelo urbano, se permitirán las instalaciones destinadas a evitar el riesgo de incendios, incluidas las escaleras contraincendios, aunque estas por imposibilidad justificada incumplan el retranqueo de las edificaciones aisladas y la profundidad edificable de las edificaciones entre medianeras, así como las instalaciones destinadas a mejorar la eficacia energética de las edificaciones (placas de ACS y fotovoltaicas), telecomunicaciones y aquellas otras que vengan reguladas en el Código técnico de la edificación. Las placas de ACS y fotovoltaicas no podrán situarse sobre la cubierta de la caja de la escalera, recinto de máquinas del ascensor o construcciones similares permitidas.

También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que éste se encuentre dentro de la altura total y el recinto de la máquina, en este caso, no se sitúe sobre su cubierta.

En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de dichas terrazas como solárium. Estas instalaciones deben formar parte de los servicios destinados sólo a las personas alojadas. Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales, en tipología unifamiliar aislada, pareadas o adosadas.

Artículo 84

Separaciones o retranqueos a linderos.

El artículo 84 (Separaciones o retranqueos a linderos) regula las construcciones e instalaciones que pueden situarse en los retranqueos de las edificaciones aisladas sin hacer mención de la posibilidad de situar las rampas de acceso a las plantas sótano cuando estas están destinadas a aparcamiento. También en cuanto a situar los recintos de bombonas e instalaciones similares, así como las estaciones transformadoras sin cumplir los retranqueos de las edificaciones a viales y espacios libres públicos.

Por lo tanto, se propone modificar y añadir un nuevo apartado con esta regulación.

Texto vigente:



1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no solamente por encima del plano de referencia sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta centímetros (50 cm) de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.

3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, banco y hogares («barbacoas») que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

En el suelo urbano y urbanizable, también se permitirá en los retranqueos a viales y espacios públicos, la construcción de porches y pérgolas en planta baja, de locales comerciales o establecimientos públicos. Estos porches sólo podrán cerrarse lateralmente con elementos enrollables de plástico, tela u otro material no rígido de carácter no permanente. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación por motivos estéticos o según lo señalado en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares. No obstante, esta posibilidad no será de aplicación en los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC y, en caso de edificaciones de interés histórico-artístico, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean aplicables.

5. Las bombonas, depósitos, instalaciones, contadores, etc., no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo. Cuando se instalen al aire libre deberán quedar protegidos de vistas.

Modificación propuesta:

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no solamente por encima del plano de referencia sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta centímetros (50 cm) de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

No obstante, las plantas sótano de las edificaciones aisladas, destinadas a aparcamientos o instalaciones necesarias para la edificación, podrán ocupar el retranqueo a espacio público, siempre que el pavimento de la planta baja no sobresalga del terreno natural ni de la rasante del vial, con la finalidad de agotar la ocupación permitida.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.



3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de estas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

No obstante, cuando la pendiente del solar sea inferior a un 10%, la separación de las piscinas podrá reducirse hasta un (1) metro siempre que la rasante de la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, banco y hogares (“barbacoas”) que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

En el suelo urbano y urbanizable, también se permitirá en los retranqueos a viales y espacios públicos, la construcción de porches y pérgolas en planta baja, de locales comerciales o establecimientos públicos. Estos porches sólo podrán cerrarse lateralmente con elementos enrollables de plástico, tela u otro material no rígido de carácter no permanente. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación por motivos estéticos o según lo señalado en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares. No obstante, esta posibilidad no será de aplicación en los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC y, en caso de edificaciones de interés histórico-artístico, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean aplicables.

5. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas e instalaciones similares, así como los armarios de contadores, situadas en planta baja siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos de parcela, así como los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

Las estaciones transformadoras han de cumplir la legislación sectorial específica, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora. Preferentemente se situarán integradas en la edificación y, cuando se proyecten aisladas en la parcela, deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 m a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela podrá ser el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente vallado.

No obstante, 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 y espacios libres públicos mediante un estudio que justifique su integración en el entorno.

Las edificaciones situadas en solares donde exista o se proyecte una estación transformadora deberán cumplir, respeto de ésta, una separación mínima de 3 m.

6. En las separaciones a linderos de las edificaciones aisladas podrá situarse la rampa de acceso de vehículos a la planta sótano siempre que esta permanezca descubierta. En cualquier caso, solo se permitirá en esta zona una rampa por parcela y fachada mínima según se establezca en cada zonificación.

En cualquier caso, la zona de retranqueo podrá también utilizarse para aparcar siempre que estas plazas estén descubiertas y su pavimento no sobrepase la altura respecto del terreno natural según se regula en el artículo 85.

Artículo 85



Adaptación del edificio al terreno.

La modificación de este artículo tiene por objeto complementar la modificación del artículo anterior a efectos de evitar contradicciones puesto que limita los movimientos de tierras en el interior de las parcelas en cuanto a: excavar el hueco de las edificaciones, aljibes y adaptar el edificio o las terrazas al terreno natural. Finalmente, regula que estas adaptaciones en el espacio de retranqueo, excepto acuerdo con el propietario colindante, no podrán situarse a una cota superior al nivel del terreno natural. Por lo tanto, se exceptiona del cumplimiento de esta norma las rampas, reguladas en el artículo anterior, y las piscinas.

Además, se diferencia entre edificaciones en tipología continua y aislada a los efectos de la regulación de la altura a la cual se puede situar el pavimento de la planta baja respecto de la rasante del vial o del terreno natural, respectivamente.

Texto vigente:

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizado con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos y aljibes o cisternas; y

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m) en terrenos sensiblemente llanos y de uno noventa metros (1,90 m) en los restantes terrenos.

4. Se considerará que un terreno es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) por la distancia entre ambos puntos expresada en metros.

5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en esta parcela colindante existan terrazas terraplenadas, se podrán construir hasta el nivel de éstas.

Modificación propuesta:

1. En edificación continua:

Cuando la rasante de la calle frente a la fachada del solar sea sensiblemente horizontal se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel del bordillo en cada punto.



Si el desnivel por debajo de la rasante frente a la fachada de la parcela es superior a 0,60 m, la altura de dicho pavimento podrá situarse a una altura de un metro sesenta (1,60) del punto más desfavorable sin sobrepasar la altura de 1 metro en el punto más favorable de la rasante del vial. A estos efectos, podrá descomponerse la fachada en tramos para que esto no ocurra.

En todo caso el pavimento de la planta baja podrá estar situado a 0,60 m por debajo de dicha rasante.

En caso de solares en esquina o chaflán se aplicará lo anterior sobre el conjunto de las fachadas de los edificios desarrolladas como si fuesen una sola.

En caso de solares a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, se regulará como si se tratase de edificios independientes.

2. En edificación aislada:

2.1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizado con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

c) También se permitirán las rampas de acceso de vehículos a la planta sótano, así como un acceso peatonal con una anchura máxima de 1,20 m, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.

2.2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

2.3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m) en terrenos sensiblemente llanos y de un metro y noventa centímetros (1,90 m) en los restantes terrenos.

No obstante, en las zonas de inundación potencial determinadas en el PHIB, los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los planes de desarrollo requerirán autorización de la DGRH y las plantas bajas podrán situarse a la cota del terreno natural que ésta determine para reducir y evitar el riesgo potencial de inundaciones.

2.4. Se considerará que un terreno es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) por la distancia entre ambos puntos expresada en metros.

2.5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

2.6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en esta parcela colindante existan terrazas



terraplenadas, se podrán construir hasta el nivel de éstas.

Artículo 95

Uso de equipamientos (VI).

La modificación supone añadir un nuevo apartado a este artículo con la regulación específica sobre localización para la instalación de clubs sociales para el consumo de sustancias tóxicas, estupefacientes o psicotrópicas que estén legalmente permitidas, así como de las salas de juego.

Texto vigente:

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

1. Uso docente (17)

Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. Uso sanitario/asistencial (18)

Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc. Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas.

Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

3. Uso socio/cultural (19)

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

4. Uso deportivo (20)

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

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

b) En espacios al aire libre.

5. Uso de salas de reunión y espectáculos (21)

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



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

Los usos que comportan actividad musical sólo se permiten cuando se desarrollan en las condiciones propias de un cine, de un teatro, de un auditorio o de un teleclub, de acuerdo con el criterio arquitectónico tradicional de estos espacios; también se admite la actividad musical propia de los circos y espectáculos taurinos, así como la de los espectáculos ambulantes propios de las ferias y fiestas populares del municipio, o de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

b). *Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.*

No se permiten los salones recreativos y similares que comporten actividad musical.

c). *Actividades recreativas.*

Como actividades recreativas se permitirán las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas. También se permiten los festivales y conciertos de canciones propias de las fiestas populares del municipio y de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

d). *Establecimientos públicos.*

Como establecimientos públicos se admiten los restaurantes, cafés, cafeterías y bares.

e). *Usos existentes.*

Los usos relativos a Espectáculos Públicos, Salas de Reunión, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que, de acuerdo con el régimen urbanístico anterior tienen la actividad musical autorizada o en una fase de tramitación que deba concluirse por imperativo legal se les mantiene en vigor el uso urbanístico correspondiente, con la limitación de no poder ampliarlo. También se les mantiene la posibilidad de realizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con el objeto de adoptar medidas correctoras en los locales con dicha actividad musical; incluso se admite, en tal circunstancia las obras de nueva planta que pretendan reinstalar en el mismo solar dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.

Modificación propuesta:

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

1. *Uso docente (17)*

Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. *Uso sanitario/asistencial (18)*

Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos.



Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc. Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas.

Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

3. Uso socio/cultural (19)

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

No obstante, los clubs sociales para el consumo de sustancias tóxicas, estupefacientes o psicotrópicas, que estén legalmente permitidas, sólo se permitirán en locales situados en edificios de uso exclusivo no residencial ni turísticos que, además, se encuentren situados fuera de los 200 metros, medidos radialmente desde el límite más cercano a la edificación, de los centros que impartan enseñanza a las personas menores de edad, zonas de ocio infantil y centros permanentes de atención a las personas menores de edad.

4. Uso deportivo (20)

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

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

b). En espacios al aire libre.

5. Uso de salas de reunión y espectáculos (21)

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

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

Los usos que comportan actividad musical sólo se permiten cuando se desarrollan en las condiciones propias de un cine, de un teatro, de un auditorio o de un teleclub, de acuerdo con el criterio arquitectónico tradicional de estos espacios; también se admite la actividad musical propia de los circos y espectáculos taurinos, así como la de los espectáculos ambulantes propios de las ferias y fiestas populares del municipio, o de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

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



No se permiten los salones recreativos y similares que comporten actividad musical.

c). *Actividades recreativas.*

Como actividades recreativas se permitirán las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas. También se permiten los festivales y conciertos de canciones propias de las fiestas populares del municipio y de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

d). *Establecimientos públicos.*

Como establecimientos públicos se admiten los restaurantes, cafés, cafeterías y bares.

e). *Usos existentes.*

Los usos relativos a Espectáculos Públicos, Salas de Reunión, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que, de acuerdo con el régimen urbanístico anterior tienen la actividad musical autorizada o en una fase de tramitación que deba concluirse por imperativo legal se les mantiene en vigor el uso urbanístico correspondiente, con la limitación de no poder ampliarlo. También se les mantiene la posibilidad de realizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con el objeto de adoptar medidas correctoras en los locales con dicha actividad musical; incluso se admite, en tal circunstancia las obras de nueva planta que pretendan reinstalar en el mismo solar dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.

6. La instalación de salas de juego, de acuerdo con la definición de la Ley 8/2014, de 1 de agosto, del juego y las apuestas, o norma que la sustituya o modifique, sólo se permitirán en locales situados en edificios de uso exclusivo no residencial ni turístico, excepto en establecimientos turísticos que, además, forme parte de un servicio sólo para las personas alojadas.

Artículo 227

Zona casco antiguo.

Suprimir el siguiente párrafo del apartado 4 al regularse en el artículo 85:

“Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel del bordillo en cada punto.”

Corregir el error material en el siguiente párrafo del apartado 4:

Texto vigente:

“Cuando se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.”

Texto propuesto:

*“Cuando **no** se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.”*

Suprimir el siguiente párrafo del apartado 7 al regularse en el artículo 78:

“Sobre el plano de azotea no se autorizará construcción alguna salvo la caseta de protección



de la caja de escalera que no sobrepasará en ningún caso una superficie horizontal cubierta de nueve metros cuadrados (9 m²) y una altura total de tres metros (3 m)."

Artículos: 228 (Régimen de usos permitidos. Zona: Casco antiguo CA1 y CA2.), 230 (Régimen de usos permitidos. Zona: Intensiva A y B) y 232 (Régimen de usos permitidos. Zona: Extensiva A, B, C, D, E y F).

Añadir a los cuadros de usos el siguiente párrafo:

"Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dichos establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales"

Artículos: 229 (Zonas intensivas A y B), 231 (Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K) y 234 (Zonas hoteleras A, B y C).

Como ya se ha señalado la modificación consiste a permitir una mayor ocupación en planta sótano cuando esta se destina a aparcamientos e instalaciones propias de la edificación. Además, suprimir del artículo 229 el siguiente párrafo del apartado 3 al regularse en el artículo 85:

"Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel de bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel máximo sea igual o menor a 0,60 m. En el caso de que el desnivel sea superior a 0,60 m. se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que esto no ocurra."

Estas modificaciones afectan a los artículos siguientes:

Artículo 229 Zonas intensivas A y B.

Texto vigente

1. *Descripción: comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.*

2. *Zonas: se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.*

Condiciones mínimas de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 200 m²

Anchura mínima de parcela: 10 m.

3. *Condiciones de edificabilidad.*

Se establecen los siguientes parámetros:

Altura máxima en número de plantas:

Zona intensiva A: 4

Zona intensiva B: 3



Altura máxima en metros:

Zona intensiva A: 13,30 m.

Zona intensiva B: 9,60 m.

Altura total en metros:

Zona intensiva A: 14,80 m.

Zona intensiva B: 11,10 m.

Vuelo máximo de cualquier elemento volado: 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrá sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m. aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima: 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel de bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel máximo sea igual o menor a 0,60 m. En el caso de que el desnivel sea superior a 0,60 m. se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que esto no ocurra.

Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.

4. Condiciones de estética.

a). La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cuerpos volados de fábrica.

b). La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.

c). Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.

d). Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.

e). Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.

f). Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.

g). Galerías acristaladas: podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada.



Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.

h). Cubiertas: Se resolverán de acuerdo a la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.

i). Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

Modificación propuesta:

1. Descripción: Comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.

2. Zonas: Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.

Condiciones mínimas de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 200 m²

Anchura mínima de parcela: 10 m.

3. Condiciones de edificabilidad. Se establecen los siguientes parámetros:

Altura máxima en número de plantas:

Zona intensiva A: 4

Zona intensiva B: 3

Altura máxima en metros:

Zona intensiva A: 13,30 m.

Zona intensiva B: 9,60 m.

Altura total en metros:

Zona intensiva A: 14,80 m.

Zona intensiva B: 11,10 m.

Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrá sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m. aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima: 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

En cualquier caso, podrán construirse sótanos completos, que no se computarán como edificabilidad, cuando estos se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo.



También se admitirán en esta planta y como uso complementario del anterior las instalaciones al servicio de la edificación y los trasteros. Estos usos tampoco computarán como edificabilidad.

Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.

4. Condiciones de estética.

a). *La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cuerpos volados de fábrica.*

b). *La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.*

c). *Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.*

d). *Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.*

e). *Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.*

f). *Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.*

g). *Galerías acristaladas: podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.*

h). *Cubiertas: se resolverán de acuerdo a la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.*

i). *Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.*

Artículo 231

Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.

Según modificación aprobada el 6 de junio de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14).

Texto vigente:

1. *Descripción: está constituido por zonas en las zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.*

2. *Condiciones mínimas de parcela:*



Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m²
Zona Extensiva F, K: 600 m²
Zonas Extensivas I, J: 800 m²
Zona Extensiva G: 1.000 m²
Zona Extensiva H: 2.000 m²

Fachada mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.
Zona Extensiva F, G, I, J, K: 20 m.
Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas:

Zonas Extensivas A, F: 4
Zonas Extensivas B, C, K: 3
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 2

Altura máxima en metros:

Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.
Zonas Extensivas B, C, K: 9,60 m.
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

Altura total en metros:

Zonas Extensivas A, F: 14,80 m
Zonas Extensivas B, C, K: 11,10 m.
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 8

Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación:

Zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K: 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

En el resto de zonas la ocupación en plantas sótano será la correspondiente a la planta baja.

Ocupación sobre parcela de la planta baja ():*

Zona Extensiva A, D: 50 %
Zonas Extensivas B, E, F, K: 40 %
Zonas Extensivas C, I: 30 %
Zonas Extensivas J: 25 %
Zonas Extensivas G, H: 20 %

() En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.*



Ocupación sobre parcela de las otras plantas ():*

Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %

Zona Extensiva D: 50 %

Zonas Extensivas C, K: 30 %

Zonas Extensivas G, H, I, J: 50 % sobre la planta baja proyectada.

() En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.*

Volumen máximo por edificio ():*

Zonas Extensivas A, F: 5.000 m³

Zona Extensiva B: 3.500 m³

Zona Extensiva H: 3.000 m³

Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m³

Zona Extensiva J: 2.500 m³

Zonas Extensivas G, I: 1.000 m³

() En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m³. Pero en estos casos, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.*

4. Retranqueos vial y áreas públicas:

Zonas Extensivas A, B, D, E, K: 3 m.

Zona Extensiva C, F, G, I, J: 5 m.

Zona Extensiva H: 7 m.

5. Retranqueos laterales y fondo:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E, I, J, K: 3 m.

Zona Extensiva F, G: 5 m.

Zona Extensiva H: 7 m.

6. Ajardinamiento mínimo.

Zonas Extensivas F, G, H: 60%

Zonas Extensivas I, J: 55%

Zona extensiva K: 40%

8. Condiciones de estética.

a). Cubiertas: se resolverán con materiales y tipología tradicionales.

b). Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

9. Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.

Modificación propuesta:

1. Descripción: está constituido por zonas que disponen de ordenaciones características de la



edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela:

Superficie mínima de parcela:

*Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m²
Zonas Extensivas F, K: 600 m²
Zonas Extensivas I, J: 800 m²
Zona Extensiva G: 1.000 m²
Zona Extensiva H: 2.000 m²*

Fachada mínima de parcela:

*Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.
Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.
Zona Extensiva H: 25 m.*

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas:

*Zonas Extensivas A, F: 4
Zonas Extensivas B, C, K: 3
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 2*

Altura máxima en metros:

*Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.
Zonas Extensivas B, C, K: 9,60 m.
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,50 m.*

Altura total en metros:

*Zonas Extensivas A, F: 14,80 m
Zonas Extensivas B, C, K: 11,10 m.
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 8*

Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación:

*Zona extensiva A, D: 70%
Zonas extensivas B, E, F, K: 60%
Zonas extensivas C, I, J: 50%
Zonas extensivas G, H: 40%*

Sólo cuando esta ocupación se destine como uso principal a aparcamientos para vehículos tipos turismo y, como complementario, a trasteros e instalaciones propias de la edificación no computará como edificabilidad y a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público.

Zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de



la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

En todo caso la ocupación en planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.

Ocupación sobre parcela de la planta baja:

Zona Extensiva A, D: 50 %
Zonas Extensivas B, E, F, K: 40 %
Zonas Extensivas C, I: 30 %
Zona Extensiva J: 25 %
Zonas Extensivas G, H: 20 %

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

Ocupación sobre parcela de las otras plantas:

Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %
Zonas Extensivas C, K: 30 %
Zona Extensiva D: 50 %
Zonas Extensivas G, H, I, J: 50 % sobre la planta baja proyectada.

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.

Volumen máximo por edificio:

Zonas Extensivas A, F: 5.000 m³
Zona Extensiva B: 3.500 m³
Zona Extensiva H: 3.000 m³
Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m³
Zona Extensiva J: 2.500 m³
Zonas Extensivas G, I: 1.000 m³

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m³. No obstante, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.

4. Retranqueos a vial y áreas públicas:

Zonas Extensivas A, B, D, E, K: 3 m.
Zona Extensiva C, F, G, I, J: 5 m.
Zona Extensiva H: 7 m.

5. Retranqueos a linderos y fondo:



Zonas Extensivas A, B, C, D, E, I, J, K: 3 m.
Zona Extensiva F, G: 5 m.
Zona Extensiva H: 7 m.

6. *Ajardinamiento mínimo.*

Zonas Extensivas F, G, H, K: 40%
Zonas Extensivas I, J: 50%

7. *Condiciones de estética.*

a). *Cubiertas: se resolverán con materiales y tipología tradicionales.*

b). *Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.*

8. *Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.*

Artículo 234

Zonas hoteleras A, B y C.

Texto vigente:

1. *Descripción: se trata de zonas hoteleras situadas en zonas turísticas o en urbanizaciones de baja densidad. Las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones hoteleras con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificadas. Tipo de ordenación: aislada.*

2. *Condiciones de parcela:*

Parcela mínima:

Zona Hotelera A: 5.000 m²
Zona Hotelera B, C: 10.000 m²

Fachada mínima 50 m.

3. *Condiciones de edificación:*

Zona Hotelera A:

Altura máxima en nº de plantas: 5
Altura máxima en metros: 16,40 m.
Altura total en metros: 17,90 m.
Ocupación en planta baja: 40 %
Ocupación en resto plantas: 30 %
Edificabilidad: 3 m³/m²
Separación a viales y medianeras: 3 m.
Separación entre edificios: 6 m.

Zona Hotelera B:

Altura máxima en nº de plantas: 5
Altura máxima en metros: 16,4



Altura total en metros: 17,9
Ocupación en planta baja: 30 %
Ocupación en resto plantas: 25 %
Edificabilidad: 2,5 m³/m²
Separación a viales y medianeras: 5 m.
Separación entre edificios: 10 m.

Zona Hotelera C:

Altura máxima en nº de plantas: 3
Altura máxima en metros: 9,6
Altura total en metros: 11,1
Ocupación en planta baja: 30 %
Ocupación en resto plantas: 25 %
Edificabilidad: 2 m³/m²

Los solares colindantes con las zonas hoteleras, siempre que no estén destinados a equipamientos, podrán destinarse a uso deportivo o zona verde privada anexa al hotel, para lo cual será condición previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y la unidad de explotación indivisible, no afectada a otros usos que los previstos en el proyecto autorizado (artículo 1.b decreto 30/84 de 10 de mayo, de la Consellería de Turismo). «La edificabilidad en dicha parcela destinada a zona verde privada o deportiva será de 0,30 m³/m², destinada exclusivamente a este uso».

Los solares situados a una distancia que no supere los 200 m. de recorrido peatonal desde el acceso al establecimiento hotelero podrán destinarse a zona verde o espacio deportivo o recreativo de uso común de los clientes, si cumplen además de las condiciones del apartado anterior las siguientes:

a). Superficie mínima 2.000 m²

b). La edificabilidad en estos solares se reducirá a 0,30 m³/m², que únicamente podrán destinarse a vestuarios, aseos, caseta de aperos, muebles de jardín y utensilios deportivos, porches de protección e instalaciones deportivas, que habrán de respetar las normas de Espacio Libre.

Se limita el número de plazas por parcela al parámetro de 1 plaza por cada 30 m², de parcela, de tal forma que es uno más de los parámetros limitadores del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

A los efectos del número de plaza/parcela, se entenderá como «parcela» la agrupación de la parcela propiamente hotelera y las calificadas de Espacio Libre Privado que cumplan los requisitos de los apartados anteriores.

Se excluyen de esta limitación las parcelas que tuvieren autorizado un número mayor de plazas con anterioridad a la aprobación del Plan, y las que no tuvieren el uso recreativo.

Modificación propuesta:

1. Descripción: Se trata de zonas hoteleras situadas en zonas turísticas o en urbanizaciones de baja densidad. Las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones hoteleras con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificadas. Tipo de ordenación: Aislada.

2. Condiciones de parcela:



Parcela mínima:

Zona Hotelera A: 5.000 m²
Zona Hotelera B, C: 10.000 m²

Fachada mínima 50 m.

3. Condiciones de edificación:

Zona Hotelera A:

Altura máxima en nº de plantas: 5
Altura máxima en metros: 16,40 m.
Altura total en metros: 17,90 m.
Ocupación en planta sótano: 70%
Ocupación en planta baja: 40 %
Ocupación en resto plantas: 30 %
Edificabilidad: 3 m³/m²
Separación a viales y medianeras: 3 m.
Separación entre edificios: 6 m.

Zona Hotelera B:

Altura máxima en nº de plantas: 5
Altura máxima en metros: 16,40 m.
Altura total en metros: 17,90 m.
Ocupación en planta sótano: 60%
Ocupación en planta baja: 30 %
Ocupación en resto plantas: 25 %
Edificabilidad: 2,5 m³/m²
Separación a viales y medianeras: 5 m.
Separación entre edificios: 10 m.

Zona Hotelera C:

Altura máxima en nº de plantas: 3
Altura máxima en metros: 9,60 m.
Altura total en metros: 11,10 m.
Ocupación en planta sótano: 60%
Ocupación en planta baja: 30 %
Ocupación en resto plantas: 25 %
Edificabilidad: 2 m³/m²

El incremento de la ocupación sobre la parcela de la planta sótano, respecto de la de planta baja, solo se podrá destinar a aparcamiento e instalaciones propias de la edificación. En ningún caso estos usos computarán como edificabilidad y, a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público.

La ocupación en planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.

Los solares colindantes con las zonas hoteleras, siempre que no estén destinados a equipamientos, podrán destinarse a uso deportivo o zona verde privada anexa al hotel, para lo cual será condición previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las



parcelas y la unidad de explotación indivisible, no afectada a otros usos que los previstos en el proyecto autorizado. La edificabilidad en dicha parcela destinada a zona verde privada o deportiva será de 0,30 m³/m², destinada exclusivamente a este uso.

Los solares situados a una distancia que no supere los 200 m de recorrido peatonal desde el acceso al establecimiento hotelero podrán destinarse a zona verde o espacio deportivo o recreativo de uso común de los clientes, si cumplen además de las condiciones del apartado anterior las siguientes:

a) Superficie mínima 2.000 m²

b) La edificabilidad en estos solares se reducirá a 0,30 m³/m², que únicamente podrán destinarse a vestuarios, aseos, caseta de aperos, muebles de jardín y utensilios deportivos, porches de protección e instalaciones deportivas, que habrán de respetar las normas de espacio libre.

Se limita el número de plazas por parcela al parámetro de 1 plaza por cada 30 m², de parcela, de tal forma que es uno más de los parámetros limitadores del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

A los efectos del número de plaza/parcela, se entenderá como “parcela” la agrupación de la parcela propiamente hotelera y las calificadas de espacio libre privado que cumplan los requisitos de los apartados anteriores.

Se excluyen de esta limitación las parcelas que tuvieran autorizado un número mayor de plazas con anterioridad a la aprobación del Plan, y las que no tuvieran el uso recreativo.

Artículo 258

Determinaciones de diseño.

La modificación tiene por objeto permitir que puedan instalarse elevadores de vehículos sin la necesidad de disponer, además, de una rampa de acceso rodado. Este artículo establece en el punto 3º que, en caso de instalar una plataforma eleva coches, esta solución tiene que ser complementaria de una rampa y no puede ser el acceso único de vehículos a la planta de aparcamientos, es decir:

“3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia.

No se permitirán los elevacoches como solución única de acceso de vehículos, significándose que, en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Sus dimensiones deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta metros (2,80 m) por cinco coma sesenta metros (5,60 m).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachadas a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán contener estudio razonable basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.”

Dado que actualmente las viviendas necesitan disponer de aparcamientos privados en planta sótano ante la escasez de plazas en los espacios públicos y que las dimensiones o la configuración de determinadas parcelas impide el desarrollo de una rampa con la pendiente requerida por las normas, se pretende facilitar la instalación de eleva coches mecánicos que solucionen esta necesidad sin que para ello haga falta la construcción de la rampa complementaria a la que obligan las normas y que, como se ha señalado, no es siempre posible.



Texto vigente:

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 (4 m) y su anchura mínima dos metros (2 m).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo.

En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

1) El diseño del garaje se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

2) En batería.

Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a setenta grados sexagesimales (60°).

3) En diagonal.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra esté comprendido entre cincuenta (50°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

4) En cordón.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30°).

En esta disposición, las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal, cincuenta centímetros (50 cm) entre sí, o respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia. No se permitirán los montacoches como solución única de acceso de vehículos, significándose que, en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Sus dimensiones deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta metros (2,80 m) por cinco coma sesenta metros (5,60 m).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachadas a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán contener estudio razonable basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4. Rampas.

La pendiente máxima será del 20 %. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generaciones estén constituidas por planos reglados cuya directriz



sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m).

En el acceso de vehículos, los tres metros (3 m) contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.

5. Carriles 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 coma cincuenta metros (2,50 m) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m) para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m).

6. Carriles de maniobra.

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

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m) será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas.

1) Cuando den acceso a las plazas en batería:

Anchura del carril:	5,0	4,8	4,6	4,4	4,2	4
Anchura de la plaza:	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5

Cuando den acceso a una o varias plazas de hasta 5 m. de longitud:

Anchura del carril:	5,5	5,25	5,0	4,75	4,5	4,25
Anchura de la plaza:	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8

El ancho de los carriles cuando den acceso a las plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos.

2) Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón. El carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2,5 m.

7. Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m) en los de doble sentido.

8. Compatibilidad entre espacios y elementos constructivos.

Las plazas, los carriles de circulación y los carriles de maniobra son espacios independientes unos de otros por lo que no se podrán superponer. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, como bajantes, muros, etc, en los carriles de circulación y maniobra. En las plazas sólo se permite que dichos elementos constructivos se ubiquen en las mermas descritas en el apartado 9 del presente artº. En ninguna de las tres



disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza.

Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán preferentemente entre las plazas.

9. Altura libre.

La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte metros (2,20 m) que no se podrá reducir a menos de dos metros (2 m) en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas en que podrá reducirse a 1,75 m. de altura, con un ancho máximo de 60 cm.

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

10. 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 coma cincuenta metros (4,50 m) deberán situarse 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 metros cuadrados (600 m²), estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia indicando «peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego», «obligatorio aparcarse en sentido de la más rápida salida».

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta centímetros (30 cm) a la altura libre más pequeña del local.

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

11. Accesos de vehículos.

La anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que dé a calles de menos de ocho metros (8 m) de ancho, será cuatro metros (4 m).

A estos efectos la anchura de los accesos se referirá no sólo al umbral, sino también a los cuatro primeros metros (4 m) de profundidad a partir de éste.

En todos los demás casos los accesos tendrán anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo en ningún caso tener anchura inferior a dos coma ochenta metros (2,80 m) ni superior a seis metros (6 m).

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta metros (40 m), deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta metros (2,80 m) de ancho mínimo cada



uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco metros (5 m) para la circulación en doble sentido.

12. Accesos de peatones.

Independientemente del cumplimiento de la Norma Básica: «Condiciones de Protección contra Incendios». Cuando la superficie sea igual o superior a los seiscientos metros cuadrados (600 m²) deberán disponer de accesos independientes para peatones, de forma que:

a) En cada planta ningún punto del recinto o local deberá quedar situado en más de cincuenta metros (50 m) de un acceso de peatones, de ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m).

c) Los accesos para peatones se efectuarán a través de locales o pasos destinados exclusivamente a tal finalidad.

d) Las escaleras deberán tener un ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m) y serán sectores de incendios a los que a cada planta se accederá a través de vestíbulos de independencia dotados de dos puertas estancas al humo con dispositivos de cierre automático y con apertura manual fácil y abriendo libremente en el sentido de salida o evacuación del local. Dichos vestíbulos deberán dotarse de sistemas o medios de ventilación.

e) En los locales de aparcamiento sobre rasante, con un solo nivel cuya superficie sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) y cuyas fachadas dispongan de más del cincuenta por cien (50 %) de su superficie sin cerramiento se podrá considerar suficiente las rampas de vehículos a efectos de evacuación siempre que dispongan de una acera de cero coma ochenta metros (0,80 m) de ancho como mínimo.

13. Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con 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 aberturas que pueda tener el local, será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de éste cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios a patinejos tendrán la misma consideración que fachada.

La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

Si en los garajes existieran ventanas a fachadas y encima existiesen aberturas de habitaciones ajenas a la actividad a menos de seis metros (6 m) medidos entre los puntos más próximos de huecos, las ventanas del garaje se protegerán con tejadillos continuos de una RF-60 como mínimo y que sobresalgan más de un metro (1 m) de fachada o bien otros medios que garanticen la ventilación e impidan la salida de la llama.

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 metros cúbicos (15 m³) por hora y por metro cuadrado de superficie del local.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o



local a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y mayor exigencia.

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

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión.

Si el local tuviere que 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 tal caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que el 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 un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m), ya sea del propio edificio como de un vecino.

14. Evacuación de gases.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán instalar los necesarios sumideros que garanticen la correcta evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación.

El nivel de intensidad de iluminación media en cualquier punto del local para aparcamientos será superior a quince lux. (15 lux). En los accesos y carriles dicho nivel será superior a cincuenta lux (50 lux).

16. Usos anexos.

Se podrán instalar talleres cuando estén separados del resto del local mediante muros de RF-120 como mínimo, con una puerta de comunicación y una de salida de emergencia ambas de RF-60.

Solo se admitirá el aparcamiento de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP) y la instalación o empleo de máquinas que los utilicen cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Las aberturas de ventilación lleguen a nivel del pavimento y tengan una superficie superior a un quinceavo (1/15) de la superficie del local.

b) El nivel del pavimento no esté más bajo que el nivel de la calle.

17. Insonorización.

Será de aplicación de Norma Básica: aislamiento acústico en las edificaciones.

18. Instalación eléctrica.

Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias del mismo.



19. Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica: Condiciones de Protección contra incendios en los edificios y la reglamentación concordante con la misma.

Independientemente de dicho cumplimiento todos los elementos estructurales tendrán una RF-120 como mínimo.

20. Pavimentos.

El pavimento será resistente, impermeable, antideslizante y continuo (en caso de existir juntas, estarán perfectamente selladas).

Modificación propuesta:

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 coma cincuenta metros (4,50 m)** y su anchura mínima **dos coma treinta metros (2,30 m)**.*

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo.

En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

1) *El diseño del garaje se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.*

2) En batería.

Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a setenta grados sexagesimales (60°).

3) En diagonal.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra esté comprendido entre cincuenta (50°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

4) En cordón.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30°).

En esta disposición, las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal, cincuenta centímetros (50 cm) entre sí, o respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia.



Se permitirán los montacoches como solución única de acceso de vehículos, significándose que, en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Sus dimensiones deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta metros (2,80 m) por cinco coma sesenta metros (5,60 m).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachadas a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán contener estudio razonable basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4. Rampas.

La pendiente máxima será del 20 %. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generaciones estén constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m).

En el acceso de vehículos, los tres metros (3 m) contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.

5. Carriles 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 coma cincuenta metros (2,50 m) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m) para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m).

6. Carriles de maniobra.

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

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m) será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas.

1) Cuando den acceso a las plazas en batería:

<i>Anchura del carril (m):</i>	<i>4,4</i>	<i>4,2</i>	<i>4</i>
<i>Anchura de la plaza (m):</i>	<i>2,3</i>	<i>2,4</i>	<i>2,5</i>

Cuando den acceso a una o varias plazas de hasta 5 m. de longitud:

<i>Anchura del carril (m):</i>	<i>5,5</i>	<i>5,25</i>	<i>5,0</i>	<i>4,75</i>	<i>4,5</i>	<i>4,25</i>
<i>Anchura de la plaza (m):</i>	<i>2,3</i>	<i>2,4</i>	<i>2,5</i>	<i>2,6</i>	<i>2,7</i>	<i>2,8</i>

El ancho de los carriles cuando den acceso a las plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos.

2) Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón. El carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2,5 m.

7. Curvas.



Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m) en los de doble sentido.

8. Compatibilidad entre espacios y elementos constructivos.

Las plazas, los carriles de circulación y los carriles de maniobra son espacios independientes unos de otros por lo que no se podrán superponer. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, como bajantes, muros, etc, en los carriles de circulación y maniobra. En las plazas sólo se permite que dichos elementos constructivos se ubiquen en las mermas descritas en el apartado 9 del presente artículo. En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza.

Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán preferentemente entre las plazas.

9. Altura libre.

La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte metros (2,20 m) que no se podrá reducir a menos de dos metros (2 m) en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas en que podrá reducirse a 1,75 m. de altura, con un ancho máximo de 60 cm.

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

10. 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 coma cincuenta metros (4,50 m) deberán situarse 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 metros cuadrados (600 m²), estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia indicando "peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego", y "obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida".

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta centímetros (30 cm) a la altura libre más pequeña del local.

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

11. Accesos de vehículos.

La anchura mínima de los accesos será la necesaria para permitir el libre acceso al aparcamiento teniendo en cuenta el ancho de la calle de acceso, así como los radios de giro estandarizados para los vehículos que se permitan estacionar.



En todos los demás casos los accesos tendrán anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo en ningún caso tener anchura inferior a dos coma ochenta metros (2,80 m) ni superior a seis metros (6 m).

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta metros (40 m), deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta metros (2,80 m) de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco metros (5 m) para la circulación en doble sentido.

12. Accesos de peatones.

Independientemente del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), cuando la superficie sea igual o superior a los seiscientos metros cuadrados (600 m²) deberán disponer de accesos independientes para peatones, de forma que:

a) En cada planta ningún punto del recinto o local deberá quedar situado en más de cincuenta metros (50 m) de un acceso de peatones, de ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m).

c) Los accesos para peatones se efectuarán a través de locales o pasos destinados exclusivamente a tal finalidad.

d) Las escaleras deberán tener un ancho no menor de un metro (1 m) y serán sectores de incendios a los que a cada planta se accederá a través de vestíbulos de independencia dotados de dos puertas estancas al humo con dispositivos de cierre automático y con apertura manual fácil y abriendo libremente en el sentido de salida o evacuación del local. Dichos vestíbulos deberán dotarse de sistemas o medios de ventilación.

e) En los locales de aparcamiento sobre rasante, con un solo nivel cuya superficie sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) y cuyas fachadas dispongan de más del cincuenta por cien (50 %) de su superficie sin cerramiento se podrá considerar suficiente las rampas de vehículos a efectos de evacuación siempre que dispongan de una acera de cero coma ochenta metros (0,80 m) de ancho como mínimo.

13. Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con 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 aberturas que pueda tener el local, será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de éste cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios a patinejos tendrán la misma consideración que fachada.

La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

Si en los garajes existieran ventanas a fachadas y encima existiesen aberturas de



habitaciones ajenas a la actividad a menos de seis metros (6 m) medidos entre los puntos más próximos de huecos, las ventanas del garaje se protegerán con tejadillos continuos de una RF-60 como mínimo y que sobresalgan más de un metro (1 m) de fachada o bien otros medios que garanticen la ventilación e impidan la salida de la llama.

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 metros cúbicos (15 m³) por hora y por metro cuadrado de superficie del local.

Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y mayor exigencia.

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

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión.

Si el local tuviere que 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 tal caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que el sistema de evacuación natural de humos y gases funcionen 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 un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m), ya sea del propio edificio como de un vecino.

14. Evacuación de gases.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán instalar los necesarios sumideros que garanticen la correcta evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación.

El nivel de intensidad de iluminación media en cualquier punto del local para aparcamientos será superior a quince lux. (15 lux). En los accesos y carriles dicho nivel será superior a cincuenta lux (50 lux).

16. Usos anexos.

Se podrán instalar talleres cuando estén separados del resto del local mediante muros de RF-120 como mínimo, con una puerta de comunicación y una de salida de emergencia ambas de RF-60.

Solo se admitirá el aparcamiento de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP) y la instalación o empleo de máquinas que los utilicen cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Las aberturas de ventilación lleguen a nivel del pavimento y tengan una superficie superior a un quinceavo (1/15) de la superficie del local.

b) El nivel del pavimento no esté más bajo que el nivel de la calle.



17. *Insonorización.*

Será de aplicación *el Código Técnico de la Edificación (CTE).*

18. *Instalación eléctrica.*

Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias del mismo.

19. *Protección contra incendios.*

Será de obligado cumplimiento *el Código Técnico de la Edificación (CTE).*

Independientemente de dicho cumplimiento todos los elementos estructurales tendrán una RF-120 como mínimo.

20. *Pavimentos.*

El pavimento será resistente, impermeable, antideslizante y continuo (en caso de existir juntas, estarán perfectamente selladas).

21. Estas normas no rigen para los aparcamientos totalmente robotizados que sean autorizados y que irán según su normativa específica, así como tampoco para las licencias de actividad anteriores a la aprobación inicial del PGOU que, en caso de imposibilidad material de su cumplimiento, se registrarán por la autorización otorgada.

22. En todo caso, en los aparcamientos en superficie les será de aplicación lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 260

Aparcamientos al aire libre y solares no edificados.

Texto vigente:

En todo solar no edificado provisionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa, se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Deberán cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el artículo 258 excepto en aquellas materias (ventilación, etc.), en que por las características de la actividad no son de aplicación.

b) Las plazas de aparcamiento deberán protegerse, mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado y otros medios, que permitidos por la Normativa (Ordenanzas Municipales) vigente, cumplan el mismo fin.

c) Los terrenos del solar destinados a aparcamientos, deberán dotarse de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

d) El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los 15 lux con una uniformidad



del orden de 0,3 y de un alumbramiento guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de 5 lux.

e) En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su programación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en la NBE-CPI/91 Ordenanzas MM. pero en todo caso, como mínimo, deberán dotarse de extintores de incendios con el mismo criterio que el establecido en la citada NBE-CPI/91 para garaje/aparcamiento.

f) Los solares habrán de estar debidamente vallados de conformidad con lo previsto en la presente Normativa.

g) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos, no le exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que les corresponda por tal condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.

Modificación propuesta:

En todo solar no edificado provisionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa, se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Deberán cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el artículo 258 excepto en aquellas materias (ventilación, etc.), en que por las características de la actividad no son de aplicación.

b) Las plazas de aparcamiento **podrán** protegerse, mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado y otros medios, que permitidos por la Normativa (Ordenanzas Municipales) vigente, cumplan el mismo fin.

c) Los terrenos del solar destinados a aparcamientos, deberán dotarse de **firme** de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

d) El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los 15 lux con una uniformidad del orden de 0,3 y de un alumbramiento guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de 5 lux.

e) En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su programación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en **el Código Técnico de la Edificación (CTE)**.

f) Los solares habrán de estar debidamente vallados de conformidad con lo previsto en la presente Normativa.

g) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos, no le exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que les corresponda por tal condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.

Disposición transitoria.

Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.

Los edificios plurifamiliares inconclusos, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentran dentro del plazo de licencia o prórroga y que incumplan los parámetros del vigente planeamiento, podrán finalizarse con las siguientes



condiciones:

a). Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiendo por ésta la totalidad de los forjados y no encontrarse en situación de ruina.

b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001.

c). El proyecto que se presente se ajustará a la normativa vigente en el momento de su aprobación o ejecución, quedando una vez finalizadas las obras incorporadas al planeamiento como edificios inadecuados.

d). Tendrá que solicitar nueva licencia para finalizar las obras de acuerdo con dicha normativa en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación y abonar las tasas correspondientes según la ordenanza vigente.

El plazo de la nueva licencia no podrá exceder de 2 años.

e). Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, la edificación solo se podrá finalizar si el exceso de edificabilidad respecto del planeamiento vigente se reduce en un 50% y se solicita licencia durante los 2 años siguientes.

f). En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.

CUADRO RESUMEN DE NORMAS

Texto vigente:

ZONA	Parcela		Edificabilidad m3/m2	Aprovech. m2/m2	Altura máxima		Altura total			Ocupación máxima			Retranqueos			Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Mínima sup. ajardinada (%)
	mínima (m2)	Fachada mínima (m)			m	pl	m	SOT (4)	PB (2)	Otras (2)	Vías	Linderos	Fondo					
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%					5			
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%					5			
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	60%	60%	60%					5			
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	60%	60%	60%					5			
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	50%	50%	40%	3	3	3	3	6	5.000		
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	40%	40%	40%	3	3	3	3	6	3.500		
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	30%	30%	30%	5	3	3	3	6	2.000		
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	50%	50%	50%	3	3	3	3	6	2.000		
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	40%	40%	40%	3	3	3	3	6	2.000		
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	40%	40%	40%	5	5	5	5	10	5.000	60%	
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	20%	20%	50%/PB	5	5	5	5	10	1.000	60%	
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	20%	20%	50%/PB	7	7	7	7	14	3.000	60%	
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	30%	30%	50%/PB	5	3	3	3	6	1.000	55%	
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	25%	25%	50%/PB	5	3	3	3	6	2.500	55%	
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	40%	40%	30%	3	3	3	3	6	2.000	40%	
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	40%	40%	30%	3	3	3	3	6			
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	30%	30%	25%	5	5	5	5	10			
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	30%	30%	25%								
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)			(1)		
C. VACACIONES	Unica		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	6	1.500	20%	
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	6			
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	6	3	3	3	6		20%	
ASISTENCIAL	Unica	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20			(c)	70%	
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	3	6			
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	3	6			

(a). En Loma Pinar se permitirán 3 m en el retranqueo a vías.

(b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.

(c). Según planos del PGOU.

(1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.

(2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

(3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.

(4). Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación. En las zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA de 06.06.14), y zona K: 80 %, donde está condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados. En el resto de zonas la ocupación en plantas sótano será la correspondiente a la planta baja.

Modificación propuesta:



CUADRO RESUMEN DE NORMAS

ZONA	Parcela mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Edificabilidad m3/m2	Aprovech. m2/m2	Altura máxima		Altura total			Ocupación máxima			Retranqueos			Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Mínima sup. ajardinada (%)
					m	pl	m	SOT (4)	PB (2)	Otras (2)	Vías	Linderos	Fondo					
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%					5			
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%					5			
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	60%	60%					5			
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	60%	60%					5			
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	3	6	5.000		
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	3	6	3.500		
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	3	6	2.000		
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	3	6	2.000		
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	3	6	2.000		
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	5	10	5.000	40%	
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% ^s /PB	5	5	5	5	10	1.000	40%	
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% ^s /PB	7	7	7	7	14	3.000	40%	
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% ^s /PB	5	3	3	3	6	1.000	50%	
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% ^s /PB	5	3	3	3	6	2.500	50%	
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	3	6	2.000	40%	
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	3	6			
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	5	10			
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0	0			
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)			(1)		
C. VACACIONES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	6	1.500	20%	
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6				
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	3	6		20%	
ASISTENCIAL	Única	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20			(c)	70%	
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	3	6			
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	3	6			

(a). En Loma Pinar se permitirán 3 m en el retranqueo a vías.

(b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.

(c). Según planos del PGOU.

(1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.

(2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

(3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.

(4). El incremento de ocupación en sótano sobre la ocupación en planta baja sólo cuando éste se destine a aparcamientos para vehículos tipo turismo. Como complementario se permiten los trasteros e instalaciones propias de la edificación y no computarán como edificabilidad. Este incremento de ocupación en planta sótano no está obligado a guardar la separación a espacio público siempre que no sobresalga del terreno natural.

3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según con la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente, con las excepciones del artículo 54 de la LUIB.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

En este caso las modificaciones no han incidido sobre el aprovechamiento, la densidad o el uso del suelo por el que no existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. Por otra parte, el incremento de edificabilidad en



plantas sótano es una modificación de carácter general y no individual que requiera hacer constar dicha relación de propietarios.

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB señala que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación no supone la afección de titulares particulares de forma singular o individualizada.

Por otra parte, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

“Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.”

La aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, según el artículo 54 de la LUIB, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, corresponde al ayuntamiento y no existe aprobación provisional. Por otra parte, las modificaciones estructurales del planeamiento vigente las aprobará definitivamente la administración insular y, en este caso, existirá el previo trámite de la aprobación provisional.

En este caso, Sant Antoni de Portmany cuenta con 27.205 habitantes (2021), por lo cual será el propio ayuntamiento quien tendrá que aprobar definitivamente estas modificaciones al considerarse no estructurales. Ello excepto que el Consell insular en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial determine lo contrario.

Finalmente, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. Plan territorial insular de Eivissa.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular d'Eivissa, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell d'Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

De acuerdo con la Disposición transitoria primera de las normas del PTI:

“Las modificaciones de planeamiento que, en aplicación de la regulación vigente puedan formularse, deberán ajustarse a los criterios que se establecen en las normas 33, 34 y 36.”



La norma 33 del PTI se refiere, entre otras cosas, a la ordenación del suelo urbano y en este sentido establece la obligación para los planeamientos municipales de establecer la ordenación global y detallada del suelo urbano de acuerdo con las características físicas de los terrenos.

Además, esta norma regula otros aspectos de directa aplicación como:

- Preservar de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas y determinar su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
- Determinar también la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- Finalmente, incorporar a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

No obstante, cuando, por las características del tejido urbano o por la consolidación de derechos no sea posible aplicar lo señalado anteriormente, se deberán establecer reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre la distribución de este último.
- Reglas para el abancalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre su reforestación.
- Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

Así mismo, los instrumentos de planeamiento, al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, tendrán que respetar las características de los tejidos preexistentes y a estos efectos:

- Respetarán la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo lo mayoritariamente consolidada.
- El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- Salvo las zonas para las cuales se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dándoles continuidad incluso en cuanto a sus secciones.

No obstante, no resultará de aplicación en los ámbitos sujetos a reforma donde resulte necesaria la intensificación o cambio de los usos globales actuales, o la remodelación del viario. En este caso los instrumentos de planeamiento general fijarán las características esenciales de la zona de que se trate teniendo en cuenta:

- La capacidad de las redes de servicios y dotaciones existentes o previstas para absorber los incrementos de demanda derivados de cambios o intensificación de usos.
- Su incidencia en el incremento de demanda de viajes y maneras de desplazamiento sobre las infraestructuras de transporte y aparcamiento existentes.
- Su impacto en las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos y sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

En cuanto a la ordenación del suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas, ésta se ajustará, además de a lo anterior, a lo fijado en el PTI y a la ordenación de las zonas de suelo urbano incluidas en el Anexo 1, también a las determinaciones que allí se definen.



Finalmente, respecto a la ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios, son criterios adicionales los siguientes:

- Establecer su acotamiento físico y perceptivo de forma que guarde relación con el tejido urbano del ámbito en el cual se insertan.
- Cuando lo anterior no sea posible, procurar la disposición de espacios de transición que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a estos usos, previendo pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas.
- Determinar las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.
- Definir específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas.

En cuanto a la norma 34 del PTI, ésta se refiere a la ordenación del suelo urbanizable con plan parcial aprobado y la norma 36 a la ordenación de los terrenos colindantes situados en distintos términos municipales.

Por lo tanto, esta modificación no está afectada por las citadas normas del PTI, si bien tendrá que ser dentro de la adaptación del PGOU al PTI que deberá justificarse íntegramente.

En cuanto a la disposición transitoria segunda, este municipio no tiene aún su planeamiento adaptado al PTI.

3.6. Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Las modificaciones propuestas no modifican los planos del vigente PGOU.

04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Estas modificaciones de planeamiento no afectan el Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente ni el Programa de Actuación del PGOU.

05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otra parte, el artículo 38 de la LUIB ha previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

En este caso el referido estudio no es necesario que forme parte de la documentación que tiene que aprobarse al no contemplar ninguna actuación de transformación urbanística.

06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas, así como sus revisiones, serán objeto de evaluación ambiental estratégica según las



siguientes determinaciones:

“1. Ordinaria.

a). Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.

b). Requieran una evaluación para afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

c). Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:

- *Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- *Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:

a). Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.

b). Se entenderá que las modificaciones comportan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.

c). Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

3. Simplificada.

a). Los planes y los programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida.

b). Los planes y los programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.

4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a). Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de



diciembre, de evaluación ambiental.

b). Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.

5. Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en ninguno de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará en el expediente.”

Además, hay que tener en cuenta que el artículo 14 de dicha Ley establece los supuestos excluidos de evaluación ambiental y el apartado 7 señala lo siguiente:

“De acuerdo con la legislación estatal básica de evaluación ambiental, no serán sometidos a evaluación de impacto ambiental los proyectos que se encuentren parcialmente o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio del previsto en los apartados anteriores, del que prevé la legislación básica respecto de los casos de ejecución de sentencias firmes y en el título V de esta ley.”

Por lo tanto, en este caso, dado que se trata de modificaciones que no están incluidas en los supuestos anteriores de evaluación ambiental estratégica ordinaria ni simplificada y que la modificación relativa al régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente (artículo 71) estaría expresamente exonerada en aplicación del artículo 14.7, se justificará en el informe ambiental la no necesidad de solicitar a la Comisión de Medio Ambiente la sujeción a evaluación ambiental estratégica.

07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la LUIB, se anexa el resumen ejecutivo del planeamiento.

Sant Antoni de Portmany, junio de 2022



José Mª Mayol Comas
ARQUITECTO



NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 71

Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con el plan anterior y que no se ajusten al vigente PGOU.

1. Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con los planes anteriores o legalizados y que no cumplan las previsiones de este PGOU para los edificios de nueva planta:

Situación 1ª:

Edificios la altura o la superficie edificada de los cuales exceda en más del 100% (cien por cien) la permitida por las ordenanzas (cualquiera de ellas) medidas cómo establecen en estas normas urbanísticas.

No se incluirán en el cómputo de superficies edificables las plantas sótano y semisótano destinadas a cualquier uso permitido.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las reguladas en el art. 69.1.b y en la situación 1ª del art. 70.

Situación 2ª:

Edificios la edificabilidad de los cuales supere la permitida y no se encuentren en el supuesto anterior.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

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

b). Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.

c). En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.

d). Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

Situación 3ª:

Edificios que sin exceder de la edificabilidad permitida en el solar incumplen algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chaflán preceptivo.

Regulación:

a). Podrán hacerse reformas y cambios de uso, dentro de los permitidos en la zona y se podrán realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación tendrá que ajustarse a los otros parámetros de la zona si bien, en los casos que en la edificación no exista el chaflán preceptivo, en las obras de ampliación no tendrá que preverse, excepto en los casos que el edificio solo contara con la planta baja edificada en la zona del chaflán.



También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de las situaciones anteriores y las que permitan enmendar los incumplimientos de parámetros de zona.

b). En el supuesto de que la estructura principal del edificio no permita cumplir los parámetros referidos a la ocupación, profundidad edificable o separaciones, se permitirán ampliaciones que como mínimo cumplan los siguientes requisitos:

- Volumen máximo y superficie edificable máxima igual o menor al ochenta por ciento (80%) de la permitida a la zona.
- Si se trata de edificación aislada, la ampliación tendrá que cumplir un mínimo de tres metros de retranqueo a calle, áreas públicas y límites, y de 5 m si se trata de la red viaria en que así lo exige el PGOU, sin perjuicio, en su caso, de las limitaciones de la Ley de carreteras.

c). En todo caso tendrá que respetarse la unidad formal del edificio y su correcta integración en el entorno.

Situación 4ª:

Edificios que cumplen con la ocupación, la edificabilidad, los retranqueos, la altura y el número de plantas de la zona donde se emplazan.

Regulación: las reformas y las obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por esta ordenanza, y, en su realización, tendrán que adecuarse a la tipología original del edificio y a su correcta integración en su entorno.

2. En cualquier de las cuatro situaciones se permitirán las obras previstas en el arte. 69.1.b. incluso en el supuesto de que, para corresponder a normas urbanísticas o técnicas anteriores, no puedan cumplirse estrictamente, y tendrán que atenerse respecto del que dispongan. al régimen transitorio en ellas establecido.

También se podrán realizar las obras necesarias con el fin de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios. En el caso de tener que construir escaleras, necesarias para la evacuación de emergencia, podrán realizarse, aunque se superen los parámetros urbanísticos relativos a ocupación, número de plantas y edificabilidad. Cuando sea imposible cumplir el parámetro de retranqueo establecido para las obras de nueva planta, será necesario tramitar un estudio de detalle de ordenación del volumen de las escaleras de evacuación que no puedan cumplirlo, acreditando esta circunstancia y justificando que su emplazamiento es el de menor impacto entre los que resulten posibles en función de la normativa específica.

En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad, que fuera materializable en edificio aislado, se admitirá que se adose al edificio principal plantas sótano, baja y primer piso con las siguientes condiciones:

- a). Que cumpla con los retranqueos a lindes y calles establecidos en estas normas.
- b). Que no se sobrepase la ocupación máxima de la parcela.
- c). Que no se reduzcan las superficies mínimas de ordenación turística (jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc.) aplicables a la parcela.
- d). Que la nueva edificación se destine a la ampliación de servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) la finalidad de los cuales exija esta disposición anexa al edificio, y sea autorizada por la Conselleria de Turismo.



e). En todo caso tendrá que incorporarse al proyecto de ordenación la totalidad de la parcela a nivel de planta baja - jardín.

f). En su caso, establecer una junta de separación con el edificio principal que asegure la permanencia constructiva y funcional de la ampliación.

En los edificios de viviendas se permitirá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero no aumentar el número cuando sea superior al resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela.

Si el uso del edificio existente no era residencial, para acceder cuando este uso esté permitido tendrá que cumplirse con el índice de intensidad establecido en la zona donde se emplace, y la superficie edificada restante tendrá que destinarse al resto de usos compatibles previstos en las ordenanzas.

En caso de que el uso anterior sea el de alojamiento turístico y quiera destinarse al uso residencial tendrá que cumplirse, con la legislación específica.

4. Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.

Los edificios plurifamiliares inconclusos, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentran dentro del plazo de licencia o prórroga y que incumplan los parámetros del vigente planeamiento, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:

a). Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad de los forjados.

b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001.

c). El proyecto que se presente se ajustará a la normativa vigente en el momento de su aprobación o ejecución, quedando una vez finalizadas las obras incorporadas al planeamiento como edificios inadecuados.

d). Tendrá que solicitar nueva licencia para finalizar las obras de acuerdo con dicha normativa en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación y abonar las tasas correspondientes según la ordenanza vigente.

El plazo de la nueva licencia no podrá exceder de 2 años.

e). Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, la edificación solo se podrá finalizar si el exceso de edificabilidad respecto del planeamiento vigente se reduce en un 50% y se solicita licencia durante los 2 años siguientes.

f). En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.

Artículo 78

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

a) El forjado de techo de la última planta.

b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.



- c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.
- d) La caja de escalera de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m²).
- e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m²) a la mínima exigida por la normativa regulador.
- f) Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m²).
- g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre.
- h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.
- i) Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.

2. Las tuberías, 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 o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible.

5. También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima, aunque no alcance la máxima.

6. En todo caso, en los edificios situados en suelo urbano, se permitirán las instalaciones destinadas a evitar el riesgo de incendios, incluidas las escaleras contraincendios, aunque estas por imposibilidad justificada incumplan el retranqueo de las edificaciones aisladas y la profundidad edificable de las edificaciones entre medianeras, así como las instalaciones destinadas a mejorar la eficacia energética de las edificaciones (placas de ACS y fotovoltaicas), telecomunicaciones y aquellas otras que vengan reguladas en el Código técnico de la edificación. Las placas de ACS y fotovoltaicas no podrán situarse sobre la cubierta de la caja de la escalera, recinto de máquinas del ascensor o construcciones similares permitidas.

También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que éste se encuentre dentro de la altura total y el recinto de la máquina, en este caso, no se sitúe sobre su cubierta.

En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de dichas terrazas como solárium. Estas instalaciones deben formar parte de los servicios destinados sólo a las personas alojadas. Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales, en tipología unifamiliar aislada, pareadas o adosadas.

Artículo 84

Separaciones o retranqueos a linderos.



1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no solamente por encima del plano de referencia sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta centímetros (50 cm) de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

No obstante, las plantas sótano de las edificaciones aisladas, destinadas a aparcamientos o instalaciones necesarias para la edificación, podrán ocupar el retranqueo a espacio público, siempre que el pavimento de la planta baja no sobresalga del terreno natural ni de la rasante del vial, con la finalidad de agotar la ocupación permitida.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.

3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de estas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

No obstante, cuando la pendiente del solar sea inferior a un 10%, la separación de las piscinas podrá reducirse hasta un (1) metro siempre que la rasante de la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, banco y hogares ("barbacoas") que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

En el suelo urbano y urbanizable, también se permitirá en los retranqueos a viales y espacios públicos, la construcción de porches y pérgolas en planta baja, de locales comerciales o establecimientos públicos. Estos porches sólo podrán cerrarse lateralmente con elementos enrollables de plástico, tela u otro material no rígido de carácter no permanente. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación por motivos estéticos o según lo señalado en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears. No obstante, esta posibilidad no será de aplicación en los ámbitos afectados por la declaración de conjuntos históricos declarados BIC y, en caso de edificaciones de interés histórico-artístico, se requerirá la autorización favorable y previa a la licencia de la CIOTUPHA. Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean aplicables.

5. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas e instalaciones similares, así como los armarios de contadores, situadas en planta baja siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos de parcela, así como los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

Las estaciones transformadoras han de cumplir la legislación sectorial específica, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora. Preferentemente se situarán integradas en la edificación y, cuando se proyecten aisladas en la parcela, deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 m a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela podrá ser el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente vallado.

No obstante, 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 y espacios libres públicos mediante un estudio que justifique su integración en el entorno.



Las edificaciones situadas en solares donde exista o se proyecte una estación transformadora deberán cumplir, respecto de ésta, una separación mínima de 3 m.

6. En las separaciones a linderos de las edificaciones aisladas podrá situarse la rampa de acceso de vehículos a la planta sótano siempre que esta permanezca descubierta. En cualquier caso, solo se permitirá en esta zona una rampa por parcela y fachada mínima según se establezca en cada zonificación.

En cualquier caso, la zona de retranqueo podrá también utilizarse para aparcar siempre que estas plazas estén descubiertas y su pavimento no sobrepase la altura respecto del terreno natural según se regula en el artículo 85.

Artículo 85

Adaptación del edificio al terreno.

1. En edificación continua:

Cuando la rasante de la calle frente a la fachada del solar sea sensiblemente horizontal se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel del bordillo en cada punto.

Si el desnivel por debajo de la rasante frente a la fachada de la parcela es superior a 0,60 m, la altura de dicho pavimento podrá situarse a una altura de un metro sesenta (1,60) del punto más desfavorable sin sobrepasar la altura de 1 metro en el punto más favorable de la rasante del vial. A estos efectos, podrá descomponerse la fachada en tramos para que esto no ocurra.

En todo caso el pavimento de la planta baja podrá estar situado a 0,60 m por debajo de dicha rasante.

En caso de solares en esquina o chaflán se aplicará lo anterior sobre el conjunto de las fachadas de los edificios desarrolladas como si fuesen una sola.

En caso de solares a dos o más vías que no formen esquina o chaflán, se regulará como si se tratase de edificios independientes.

2. En edificación aislada:

2.1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizado con las finalidades de:

- a). Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.
- b). Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
- c). También se permitirán las rampas de acceso de vehículos a la planta sótano, así como un acceso peatonal con una anchura máxima de 1,20 m, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.

2.2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

2.3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m) en terrenos sensiblemente llanos y de un metro y noventa centímetros (1,90 m) en los restantes terrenos



No obstante, en las zonas de inundación potencial determinadas en el PHIB, los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los planes de desarrollo requerirán autorización de la DGRH y las plantas bajas podrán situarse a la cota del terreno natural que ésta determine para reducir y evitar el riesgo potencial de inundaciones.

2.4. Se considerará que un terreno es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) por la distancia entre ambos puntos expresada en metros.

2.5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

2.6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en esta parcela colindante existan terrazas terraplenadas, se podrán construir hasta el nivel de éstas.

Artículo 95 **Uso de equipamientos (VI).**

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

1. Uso docente (17).

Es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. Uso sanitario/asistencial (18).

Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.

Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas.

Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

3. Uso socio/cultural (19).

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

No obstante, los clubs sociales para el consumo de sustancias tóxicas, estupefacientes o psicotrópicas, que estén legalmente permitidas, sólo se permitirán en locales situados en edificios de uso exclusivo no residencial ni turísticos que, además, se encuentren situados fuera de los 200 metros, medidos radialmente desde el límite más cercano a la edificación, de los centros que impartan enseñanza a las personas menores de edad, zonas de ocio infantil y centros permanentes de atención a las personas menores de edad.



4. Uso deportivo (20).

Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

- a). En locales de edificios, que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales destinados al uso de viviendas u otro cualquier uso en el que sea previsible la permanencia de personas.
- b). En espacios al aire libre.

5. Uso de salas de reunión y espectáculos (21).

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

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

Los usos que comportan actividad musical sólo se permiten cuando se desarrollan en las condiciones propias de un cine, de un teatro, de un auditorio o de un teleclub, de acuerdo con el criterio arquitectónico tradicional de estos espacios; también se admite la actividad musical propia de los circos y espectáculos taurinos, así como la de los espectáculos ambulantes propios de las ferias y fiestas populares del municipio, o de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

- b). Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.

No se permiten los salones recreativos y similares que comporten actividad musical.

- c). Actividades recreativas.

Como actividades recreativas se permitirán las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas. También se permiten los festivales y conciertos de canciones propias de las fiestas populares del municipio y de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.

- d). Establecimientos públicos.

Como establecimientos públicos se admiten los restaurantes, cafés, cafeterías y bares.

- e). Usos existentes.

Los usos relativos a Espectáculos Públicos, Salas de Reunión, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que, de acuerdo con el régimen urbanístico anterior tienen la actividad musical autorizada o en una fase de tramitación que deba concluirse por imperativo legal se les mantiene en vigor el uso urbanístico correspondiente, con la limitación de no poder ampliarlo. También se les mantiene la posibilidad de realizar obras de reforma, modernización o acondicionamiento de edificios o locales con el objeto de adoptar medidas correctoras en los locales



con dicha actividad musical; incluso se admite, en tal circunstancia las obras de nueva planta que pretendan reinstalar en el mismo solar dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.

6. La instalación de salas de juego, de acuerdo con la definición de la Ley 8/2014, de 1 de agosto, del juego y las apuestas, o norma que la sustituya o modifique, sólo se permitirán en locales situados en edificios de uso exclusivo no residencial ni turístico, excepto en establecimientos turísticos que, además, forme parte de un servicio sólo para las personas alojadas.

Artículo 227

Zona casco antiguo.

1. Descripción: corresponde a toda aquella parte del casco antiguo de la población señalada como tal en los planos correspondientes del PGOU. Se caracteriza por los trazados irregulares de sus calles y por las edificaciones entre medianeras adoptando usos y estilos tradicionales.

2. Zonas: se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas. Denominadas CA1 y CA2.

3. Condiciones mínimas de la parcela. Se establecen las siguientes condiciones de parcela:

Superficie mínima de parcela: 200 m²

Anchura mínima de parcela: 7 m.

4. Condiciones de edificabilidad:

Altura máxima en metros:

Zona CA1: 13,30 m.

Zona CA2: 16,40 m.

Altura total en metros:

Zona CA1: 14,80 m.

Zona CA2: 17,90 m.

Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m, siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrán sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m, aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima: 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m. no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

Ocupación:

Zona CA1: 70 %

Zona CA2: 100 %

Edificabilidad: Según altura y ocupación.



Volumen: Según altura y ocupación.

Retranqueo fondo: 5 m.

Siempre podrán construirse sótanos completos, que no se computarán como altura ni como número de plantas.

En los casos en que un solar de frente a dos o más calles con distintas alturas, formando esquina o chaflán podrá prolongarse la mayor de las alturas por las fachadas de las calles adyacentes de menor altura hasta una longitud equivalente al doble del ancho de esta última calle, contada desde el vértice de la arista o chaflán, hasta un máximo de veinte metros, siempre que se sitúe a distancia no inferior a tres metros de los ejes de medianera respecto a la finca o fincas colindantes. La pared lateral resultante distanciada tres o más metros de la finca o fincas colindantes deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos y sus cerramientos, colores, materiales y composición, con la fachada principal de la calle de menor altura.

5. Condiciones de estética.

Huecos y composición de fachadas en nueva edificación.

Composición de fachadas.

La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta ni en sección, ni en cuerpos volados cerrados de fábrica.

La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.

Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será el de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de planta baja y planta porche.

Los huecos situados sobre un mismo eje no podrán, a partir de la planta 1ª, ir en aumento de tamaño hacia la planta superior. Esta regla no será de aplicación en los huecos de la planta baja que podrán ser de menor tamaño que los de la Planta 1ª.

No obstante, la regla anterior sobre los huecos podrá aplicarse a balcones o galerías acristaladas en cualquier posición a partir de la 1ª planta.

Los huecos podrán resolverse asimismo mediante ventana, balconera, cierre, etc.

Cuando en planta baja se diera acceso a un garaje el ancho máximo será de tres metros (3 m.) manteniendo siempre los ejes verticales de apoyo, marcados por la composición de huecos de la fachada del edificio y manteniendo una separación mínima entre ellos, o entre huecos y el eje de la medianera de cincuenta centímetros (50 cm.).

En caso de comercios, los escaparates tendrán una anchura máxima de dos metros (2 m).

Se pondrá especial atención en mantener en toda la fachada, la continuidad formal del plano de cerramiento que podrá romperse exclusivamente mediante cornisas.

Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada. Si hay adornos deberán ser igual a los tradicionales.



Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas. Persiana tradicional.

Galerías acristaladas: podrán constituirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizadas.

Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta, y resuelto en su totalidad con carpintería de madera y de diseño similar a las tradicionales.

Extractores y aparatos de aire acondicionado: se colocarán de modo que no sobresalgan del plano de fachada. No pudiendo colocarse a una altura inferior a 3 m ni resultar directamente visibles desde la vía pública.

6. Cubiertas.

Se resolverán siguiendo el estilo tradicional del casco antiguo.

7. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales.

Se prohíbe la manipulación de los parámetros de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestos debiendo atenerse al mismo que el resto de la fachada.

De la misma forma deberán mantenerse los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.

Los escaparates y puertas de acceso podrán resolverse con carpintería de madera o sin carpintería, quedando expresamente prohibido el uso de carpintería de acero inoxidable o aluminio.

Se mantendrá en todos los casos el plano continuo de la fachada que no debe quedar interrumpido por marquetería, ni por elemento sólido alguno (rótulos, etc.). Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada.

La separación entre huecos y la separación de éstos al límite de la parcela o esquina en su caso, no será nunca inferior a cincuenta centímetros (50 cm).

El ancho de los huecos será inferior o igual a dos metros (2 m).

Los rótulos deben quedar completamente embebidos en los huecos de escaparate o de acceso, con un voladizo máximo de seis centímetros (6 cm).

Los elementos de iluminación del rótulo en caso de ser independientes del mismo no sobresaldrán asimismo del plano de fachada más de seis centímetros (6 cm.).

La altura máxima del rótulo será de cuarenta centímetros (40 cm).

La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil, y el foco luminoso no podrá quedar visto en ningún caso, debiendo estar protegido por una pantalla opaca o traslúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

8. Se permitirán rótulos de los tipos siguientes:

a). Letras sueltas de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plano de fachada (en este último caso se exceptúa la condición de mantener el rótulo en los huecos de fachada).



- b). Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate.
- c). Letras grabadas sobre el bastidor de vidrio o chapa.
- d). Letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate.
- e). Letras luminosas de tubo de gas, de diámetro de sección inferior a un centímetro.

9. No se autorizan las marquesinas.

Se autoriza la existencia de toldos de lona de almacén móvil, según lo dispuesto en las normas generales.

10. Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

11. Ordenanzas de higiene en reformas y ampliaciones.

Estas obras con objeto de mantener la tipología, no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas generales de higiene en lo concerniente a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, tendederos, tamaño de piezas, etc., siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio, sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto sobre Cédulas de Habitabilidad de la C.A. Los semisótanos se regularán por el artículo 75.

Artículo 228

Régimen de usos permitidos. Zona: casco antiguo CA1 y CA2.

Usos pormenorizados: grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro.

Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3
 Plurifamiliar: 3 / todos / todas
 Comunitario: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Hotelero: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Industria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
 Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
 Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3
 Administrativo: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
 Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
 Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
 Docente: 1, 2, 3 / todos / 3, 4
 Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 4
 Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
 Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
 Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
 Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 2, 3, 4



Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
Espacios libres: 1, 2, 3 / todos

Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dichos establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 229 **Zonas intensivas A y B.**

1. Descripción: Comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.

2. Zonas: Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.

Condiciones mínimas de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 200 m²
Anchura mínima de parcela: 10 m.

3. Condiciones de edificabilidad. Se establecen los siguientes parámetros:

Altura máxima en número de plantas:

Zona intensiva A: 4
Zona intensiva B: 3

Altura máxima en metros:

Zona intensiva A: 13,30 m.
Zona intensiva B: 9,60 m.

Altura total en metros:

Zona intensiva A: 14,80 m.
Zona intensiva B: 11,10 m.

Vuelo máximo de cualquier elemento volado 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m, siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrá sacar voladizos.

En todos los casos se podrá llegar a una profundidad edificable de 12 m, aunque ello implique que se superen los parámetros de ocupación definidos posteriormente.

Profundidad máxima: 20 m.

Cuando no se supere la profundidad edificable de 12 m no será de aplicación el retranqueo del fondo de 5 m.

En cualquier caso, podrán construirse sótanos completos, que no se computarán como edificabilidad, cuando estos se destinen a aparcamientos para vehículos tipos turismo.

También se admitirán en esta planta y como uso complementario del anterior las instalaciones al



servicio de la edificación y los trasteros. Estos usos tampoco computarán como edificabilidad.

Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.

4. Condiciones de estética.

a). La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cuerpos volados de fábrica.

b). La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.

c). Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.

d). Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.

e). Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.

f). Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.

g). Galerías acristaladas: podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.

h). Cubiertas: se resolverán de acuerdo con la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.

i). Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

Artículo 230

Régimen de usos permitidos. Zona: intensiva A y B.

Usos pormenorizados: grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro.

Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3

Plurifamiliar: 3 / todos / todas

Comunitario: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4

Hotelero: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4

Industria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Industria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3

Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4

Talleres: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3

Administrativo: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4



Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
 Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
 Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
 Docente: 1, 2, 3 / todos / 3, 4
 Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 4
 Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
 Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
 Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5
 Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 1, 2, 3, 4
 Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Espacios libres: 1, 2, 3 / todos

Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dicho establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 231

Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.

1. Descripción: está constituido por zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela:

Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m²
 Zonas Extensivas F, K: 600 m²
 Zonas Extensivas I, J: 800 m²
 Zona Extensiva G: 1.000 m²
 Zona Extensiva H: 2.000 m²

Fachada mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.
 Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.
 Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas:

Zonas Extensivas A, F: 4
 Zonas Extensivas B, C, K: 3



Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 2

Altura máxima en metros:

Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.
Zonas Extensivas B, C, K: 9,60 m.
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

Altura total en metros:

Zonas Extensivas A, F: 14,80 m
Zonas Extensivas B, C, K: 11,10 m.
Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 8

Ocupación máxima sobre parcela de las plantas sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación:

Zona extensiva A, D: 70%
Zonas extensivas B, E, F, K: 60%
Zonas extensivas C, I, J: 50%
Zonas extensivas G, H: 40%

Sólo cuando esta ocupación se destine como uso principal a aparcamientos para vehículos tipos turismo y, como complementario, a trasteros e instalaciones propias de la edificación no computará como edificabilidad y a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público.

Zonas Extensivas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

En todo caso la ocupación en planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.

Ocupación sobre parcela de la planta baja:

Zona Extensiva A, D: 50 %
Zonas Extensivas B, E, F, K: 40 %
Zonas Extensivas C, I: 30 %
Zona Extensiva J: 25 %
Zonas Extensivas G, H: 20 %

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

Ocupación sobre parcela de las otras plantas:

Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %
Zonas Extensivas C, K: 30 %
Zona Extensiva D: 50 %
Zonas Extensivas G, H, I, J: 50 % sobre la planta baja proyectada.

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la



modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.

Volumen máximo por edificio:

Zonas Extensivas A, F: 5.000 m³
 Zona Extensiva B: 3.500 m³
 Zona Extensiva H: 3.000 m³
 Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m³
 Zona Extensiva J: 2.500 m³
 Zonas Extensivas G, I: 1.000 m³

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m³. No obstante, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.

4. Retranqueos a vial y áreas públicas:

Zonas Extensivas A, B, D, E, K: 3 m.
 Zona Extensiva C, F, G, I, J: 5 m.
 Zona Extensiva H: 7 m.

5. Retranqueos a linderos y fondo:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E, I, J, K: 3 m.
 Zona Extensiva F, G: 5 m.
 Zona Extensiva H: 7 m.

6. Ajardinamiento mínimo.

Zonas Extensivas F, G, H, K: 40%
 Zonas Extensivas I, J: 50%

7. Condiciones de estética.

a) Cubiertas: Se resolverán con materiales y tipología tradicionales.

b) Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.

8. Separación entre edificios de un mismo solar será el doble de la exigida a medianera.

Artículo 232

Régimen de usos permitidos. Zona: extensiva A, B, C, D, E y F.

Usos pormenorizados: grupos / tamaño / situación / presión sonora / densidad potencia / potencia mecánica / nivel sonoro.

Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3
 Plurifamiliar: 3 / todos / todos
 Comunitario: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Hotelero: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4



Industria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
 Industria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
 Almacenes: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
 Talleres: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
 Talleres: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2
 Administrativo: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
 Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4
 Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
 Docente: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4
 Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 1, 2, 3, 4
 Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4
 Espacios libres: 1, 2, 3 / todos / --

El tamaño 5 está sólo admitido en edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos, en las zonas siguientes: B (excepto en la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.06.2014) y K.

Las calificaciones residenciales de tipología plurifamiliar del núcleo de Sant Antoni, de acuerdo con la normativa turística, se consideran zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad. En todo caso, dicho establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 234

Zonas hoteleras A, B y C.

1. Descripción: Se trata de zonas hoteleras situadas en zonas turísticas o en urbanizaciones de baja densidad. Las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones hoteleras con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificados. Tipo de ordenación: aislada.

2. Condiciones de parcela:

Parcela mínima:

Zona Hotelera A: 5.000 m²
 Zona Hotelera B, C: 10.000 m²

Fachada mínima 50 m.

3. Condiciones de edificación:

Zona Hotelera A:

Altura máxima en nº de plantas: 5
 Altura máxima en metros: 16,40 m.
 Altura total en metros: 17,90 m.
 Ocupación en planta sótano: 70%
 Ocupación en planta baja: 40 %
 Ocupación en resto plantas: 30 %



Edificabilidad: 3 m³/m²
 Separación a viales y medianeras: 3 m.
 Separación entre edificios: 6 m.

Zona Hotelera B:

Altura máxima en nº de plantas: 5
 Altura máxima en metros: 16,40 m.
 Altura total en metros: 17,90 m.
 Ocupación en planta sótano: 60%
 Ocupación en planta baja: 30 %
 Ocupación en resto plantas: 25 %
 Edificabilidad: 2,5 m³/m²
 Separación a viales y medianeras: 5 m.
 Separación entre edificios: 10 m.

Zona Hotelera C:

Altura máxima en nº de plantas: 3
 Altura máxima en metros: 9,60 m.
 Altura total en metros: 11,10 m.
 Ocupación en planta sótano: 60%
 Ocupación en planta baja: 30 %
 Ocupación en resto plantas: 25 %
 Edificabilidad: 2 m³/m²

El incremento de la ocupación sobre la parcela de la planta sótano, respecto de la de planta baja, solo se podrá destinar a aparcamiento e instalaciones propias de la edificación. En ningún caso estos usos computarán como edificabilidad y, a efectos de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalgan del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo a espacio público

La ocupación en planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.

Los solares colindantes con las zonas hoteleras, siempre que no estén destinados a equipamientos, podrán destinarse a uso deportivo o zona verde privada anexa al hotel, para lo cual será condición previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y la unidad de explotación indivisible, no afectada a otros usos que los previstos en el proyecto autorizado. La edificabilidad en dicha parcela destinada a zona verde privada o deportiva será de 0,30 m³/m², destinada exclusivamente a este uso.

Los solares situados a una distancia que no supere los 200 m de recorrido peatonal desde el acceso al establecimiento hotelero podrán destinarse a zona verde o espacio deportivo o recreativo de uso común de los clientes, si cumplen además de las condiciones del apartado anterior las siguientes:

- a). Superficie mínima 2.000 m²
- b). La edificabilidad en estos solares se reducirá a 0,30 m³/m², que únicamente podrán destinarse a vestuarios, aseos, caseta de aperos, muebles de jardín y utensilios deportivos, porches de protección e instalaciones deportivas, que habrán de respetar las normas de espacio libre.

Se limita el número de plazas por parcela al parámetro de 1 plaza por cada 30 m², de parcela, de tal forma que es uno más de los parámetros limitadores del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

A los efectos del número de plaza/parcela, se entenderá como "parcela" la agrupación de la parcela propiamente hotelera y las calificadas de espacio libre privado que cumplan los requisitos de los



apartados anteriores.

Se excluyen de esta limitación las parcelas que tuvieran autorizado un número mayor de plazas con anterioridad a la aprobación del Plan, y las que no tuvieran el uso recreativo.

Artículo 258

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 coma cincuenta metros (4,50 m) y su anchura mínima dos coma treinta metros (2,30 m).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo.

En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

1) El diseño del garaje se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

2) En batería.

Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a setenta grados sexagesimales (60°).

3) En diagonal.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra esté comprendido entre cincuenta (50°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

4) En cordón.

Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30°).

En esta disposición, las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal, cincuenta centímetros (50 cm) entre sí, o respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia.

Se permitirán los elevacoches como solución única de acceso de vehículos, significándose que, en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro metros (4 m) de la alineación oficial. Sus dimensiones deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta metros (2,80 m) por cinco coma sesenta metros (5,60 m).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachadas a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán contener estudio razonable basado en la naturaleza e



intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4. Rampas.

La pendiente máxima será del 20 %. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generaciones estén constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m).

En el acceso de vehículos, los tres metros (3 m) contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.

5. Carriles 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 coma cincuenta metros (2,50 m) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros (4,50 m) para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m).

6. Carriles de maniobra.

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

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m) será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas.

1). Cuando den acceso a las plazas en batería:

Anchura del carril (m):	4,4	4,2	4
Anchura de la plaza (m):	2,3	2,4	2,5

Cuando den acceso a una o varias plazas de hasta 5 m de longitud:

Anchura del carril (m):	5,5	5,25	5,0	4,75	4,5	4,25
Anchura de la plaza (m):	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8

El ancho de los carriles cuando den acceso a las plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos.

2). Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón. El carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2,5 m.

7. Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma nueve metros (3,9 m), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2,75 m) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4,9 m) en los de doble sentido.

8. Compatibilidad entre espacios y elementos constructivos.



Las plazas, los carriles de circulación y los carriles de maniobra son espacios independientes unos de otros por lo que no se podrán superponer. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, como bajantes, muros, etc., en los carriles de circulación y maniobra. En las plazas sólo se permite que dichos elementos constructivos se ubiquen en las mermas descritas en el apartado 9 del presente artículo. En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza.

Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán preferentemente entre las plazas.

9. Altura libre.

La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte metros (2,20 m) que no se podrá reducir a menos de dos metros (2 m) en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas en que podrá reducirse a 1,75 m. de altura, con un ancho máximo de 60 cm.

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

10. 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 coma cincuenta metros (4,50 m) deberán situarse 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 metros cuadrados (600 m²), estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia indicando "peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego", y "obligatorio aparcarse en sentido de la más rápida salida".

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta centímetros (30 cm) a la altura libre más pequeña del local.

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

11. Accesos de vehículos.

La anchura mínima de los accesos será la necesaria para permitir el libre acceso al aparcamiento teniendo en cuenta el ancho de la calle de acceso, así como los radios de giro estandarizados para los vehículos que se permitan estacionar.

En todos los demás casos los accesos tendrán anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo en ningún caso tener anchura inferior a dos coma ochenta metros (2,80 m) ni superior a seis metros (6 m).

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos metros cuadrados



(1.500 m²) de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta metros (40 m), deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta metros (2,80 m) de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco metros (5 m) para la circulación en doble sentido.

12. Accesos de peatones.

Independientemente del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), cuando la superficie sea igual o superior a los seiscientos metros cuadrados (600 m²) deberán disponer de accesos independientes para peatones, de forma que:

- a). En cada planta ningún punto del recinto o local deberá quedar situado en más de cincuenta metros (50 m) de un acceso de peatones, de ancho no menor de cero coma ochenta metros (0,80 m).
- b). Los accesos para peatones se efectuarán a través de locales o pasos destinados exclusivamente a tal finalidad.
- c). Las escaleras deberán tener un ancho no menor de un metro (1 m) y serán sectores de incendios a los que a cada planta se accederá a través de vestíbulos de independencia dotados de dos puertas estancas al humo con dispositivos de cierre automático y con apertura manual fácil y abriendo libremente en el sentido de salida o evacuación del local. Dichos vestíbulos deberán dotarse de sistemas o medios de ventilación.
- d). En los locales de aparcamiento sobre rasante, con un solo nivel cuya superficie sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) y cuyas fachadas dispongan de más del cincuenta por cien (50 %) de su superficie sin cerramiento se podrá considerar suficiente las rampas de vehículos a efectos de evacuación siempre que dispongan de una acera de cero coma ochenta metros (0,80 m) de ancho como mínimo.

13. Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con 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 aberturas que pueda tener el local, será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de éste cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios a patinejos tendrán la misma consideración que fachada.

La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

Si en los garajes existieran ventanas a fachadas y encima existiesen aberturas de habitaciones ajenas a la actividad a menos de seis metros (6 m) medidos entre los puntos más próximos de huecos, las ventanas del garaje se protegerán con tejadillos continuos de una RF-60 como mínimo y que sobresalgan más de un metro (1 m) de fachada o bien otros medios que garanticen la ventilación e impidan la salida de la llama.

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 metros cúbicos (15 m³) por hora y por metro cuadrado de superficie del local.



Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y mayor exigencia.

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

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión.

Si el local tuviere que 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 tal caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que el sistema de evacuación natural de humos y gases funcionen 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 un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m), ya sea del propio edificio como de un vecino.

14. Evacuación de gases.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán instalar los necesarios sumideros que garanticen la correcta evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación.

El nivel de intensidad de iluminación media en cualquier punto del local para aparcamientos será superior a quince lux. (15 lux). En los accesos y carriles dicho nivel será superior a cincuenta lux (50 lux).

16. Usos anexos.

Se podrán instalar talleres cuando estén separados del resto del local mediante muros de RF-120 como mínimo, con una puerta de comunicación y una de salida de emergencia ambas de RF-60.

Solo se admitirá el aparcamiento de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP) y la instalación o empleo de máquinas que los utilicen cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a). Las aberturas de ventilación lleguen a nivel del pavimento y tengan una superficie superior a un quinceavo (1/15) de la superficie del local.
- b). El nivel del pavimento no esté más bajo que el nivel de la calle.

17. Insonorización.

Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE).

18. Instalación eléctrica.

Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias del mismo.

19. Protección contra incendios.



Será de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Independientemente de dicho cumplimiento todos los elementos estructurales tendrán una RF-120 como mínimo.

20. Pavimentos.

El pavimento será resistente, impermeable, antideslizante y continuo (en caso de existir juntas, estarán perfectamente selladas).

21. Estas normas no rigen para los aparcamientos totalmente robotizados que sean autorizados y que irán según su normativa específica, así como tampoco para las licencias de actividad anteriores a la aprobación inicial del PGOU que, en caso de imposibilidad material de su cumplimiento, se registrarán por la autorización otorgada.

22. En todo caso, en los aparcamientos en superficie les será de aplicación lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 260

Aparcamientos al aire libre y solares no edificadas.

En todo solar no edificado provisionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa, se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones:

- a). Deberán cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el artículo 258 excepto en aquellas materias (ventilación, etc.), en que por las características de la actividad no son de aplicación.
- b). Las plazas de aparcamiento podrán protegerse, mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado y otros medios, que permitidos por la Normativa (Ordenanzas Municipales) vigente, cumplan el mismo fin.
- c). Los terrenos del solar destinados a aparcamientos, deberán dotarse de firme de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.
- d). El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los 15 lux con una uniformidad del orden de 0,3 y de un alumbramiento guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de 5 lux.
- e). En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su programación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- f). Los solares habrán de estar debidamente vallados de conformidad con lo previsto en la presente Normativa.
- g). El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos, no le exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que les corresponda por tal condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.



Disposición transitoria.

Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.

Los edificios plurifamiliares inconclusos, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentran dentro del plazo de licencia o prórroga y que incumplan los parámetros del vigente planeamiento, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:

- a). Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad de los forjados y no encontrarse en situación de ruina.
- b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001.
- c). El proyecto que se presente se ajustará a la normativa vigente en el momento de su aprobación o ejecución, quedando una vez finalizadas las obras incorporadas al planeamiento como edificios inadecuados.
- d). Tendrá que solicitar nueva licencia para finalizar las obras de acuerdo con dicha normativa en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación y abonar las tasas correspondientes según la ordenanza vigente.

El plazo de la nueva licencia no podrá exceder de 2 años.

- e). Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, la edificación solo se podrá finalizar si el exceso de edificabilidad respecto del planeamiento vigente se reduce en un 50% y se solicita licencia durante los 2 años siguientes.
- f). En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.



CUADRO RESUMEN DE NORMAS

CUADRO RESUMEN DE NORMAS

ZONA	Parcela mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Edificabilidad m3/m2	Aprovech. m2/m2	Altura máxima		Altura total m	Ocupación máxima			Retranqueos			Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Mínima sup. ajardinada (%)
					m	pl		SOT (4)	PB (2)	Otras (2)	Vías	Linderos	Fondo			
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%				5		
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%				5		
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	60%	60%				5		
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	60%	60%				5		
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	6	5.000	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	6	3.500	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10	5.000	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%/PB	5	5	5	10	1.000	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%/PB	7	7	7	14	3.000	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50%/PB	5	3	3	6	1.000	50% a)
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50%/PB	5	3	3	6	2.500	50%
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	6	2.000	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	6		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10		
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0		
TURÍSTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)		(1)		(1)	
C. VACACIONES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	1.500	20% b)
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6		
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	6		20%
ASISTENCIAL	Única	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20		(c)	70%
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	6		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	6		

(a). En Loma Pinar se permitirán 3 m en el retranqueo a vías.

(b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.

(c). Según planos del PGOU.

(1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.

(2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

(3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y Z, establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.

(4). El incremento de ocupación en sótano sobre la ocupación en planta baja sólo cuando éste se destine a aparcamientos para vehículos tipo turismo. Como complemento de las normas de ocupación en sótano, se permite el uso de sótanos para usos que no sobrepasen el volumen máximo de ocupación en planta baja y no computarán como edificabilidad. Este incremento de ocupación en planta sótano no está obligado a guardar la separación a espacio público.

exclusivamente comerciales y/o

los exclusivamente comerciales y/o

drá superar el que se

permiten los trasteros e instalaciones

que no sobresalga del terreno natural.



Cód. Validación: A3HG5W6JALP967KJTESJUGG94E1
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 24