



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
SANT ANTONI DE PORTMANY
MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 71, 78, 84, 85, 95, 227, 228, 229,
230, 231, 232, 234, 258 I 260 DE LES NORMES
URBANÍSTIQUES**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL 2

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

- 01. ANTECEDENTS
- 02. ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Àmbit.
 - 2.2. Objecte.
- 03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General.
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat.
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic.
 - 3.4. Relació i justificació de la modificació de les normes urbanístiques.
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.
- 04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

El vigent Pla General d'Ordenació Municipal (PGOU) de Sant Antoni de Portmany va ser aprovat definitivament amb prescripcions per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en data 2 de juny de 1987 (BOCAIB núm. 90 de 21.07.87). Les prescripcions van ser donades per complimentades per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme d'Eivissa i Formentera en data 28 de setembre de 1992 i publicades les normes urbanístiques del text refós, per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme en la sessió celebrada el dia 14 de juny de 2001 (BOIB núm. 117 de 29.09.01).

El 30 de gener de 2004 es va aprovar una correcció d'errors que afectava l'ocupació de les normes urbanístiques relatives a les zones residencials extensives (BOIB n. 56, de 24.04.04).

Des de llavors, el PGOU s'ha modificat:

1. Modificació de l'àmbit de l'ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).
2. Modificació relativa a la classificació com a urbà del sector de Loma Pinar i can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
3. Correcció d'errors de les zones D, E, I i zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
4. Modificació dels usos que comporten activitat musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
5. Adaptació a Llei d'edificis fora d'ordenació (BOIB n. 66, de 30.04.05).
6. Modificació puntual en l'àmbit de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
7. Modificació de les normes urbanístiques del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
8. Modificació de l'ASU 35/02 can Bonet i ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).

02. ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació és el corresponent a totes les zonificacions afectades pels articles següents:

- Article 71. Obres a realitzar en els edificis existents.
- Article 78. Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora.
- Article 84. Separacions o reculades a fites.
- Article 85. Adaptació de l'edifici al terreny.
- Article 95. Usos d'equipament (VI).
- Article 227. Zona de nucli antic.
- Article 228. Règim d'usos permesos. Zona: Nucli antic CA1 i CA2.
- Article: 229. Zones intensives A i B.
- Article 230. Règim d'usos permesos. Zona: Intensiva A i B.
- Article 231. Zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K.
- Article 232. Règim d'usos permesos. Zona: Extensiva A, B, C, D, E i F.
- Article 234. Zones hoteleres A, B i C.
- Article 258. Determinacions de disseny.
- Article 260. Aparcaments a l'aire lliure i solars no edificats.

2.2. Objecte.

L'objecte de la modificació dels anteriors articles és:

1. Establir un règim urbanístic transitori per als edificis inacabats que permeti la seva

finalització i incorporació al planejament com a edificis inadequats (article 71).

2. Regular els usos en les cobertes d'algunes tipologies d'edificació per a que, en determinats casos, puguin situar-se piscines i altres instal·lacions complementàries (article 78).

3. Possibilitar que les rampes d'accés a la planta soterrani en les edificacions en tipologia aïllada puguin situar-se en la zona de reculada sempre que sigui descoberta (article 84 i 85).

Permetre també en aquesta zona la situació de places d'aparcament descobertes i que les piscines, en terrenys sensiblement plans, puguin situar-se a una distància d'1 m dels límits.

Així mateix, quant a l'article 84 es modifica també l'apartat 5 per a permetre determinades instal·lacions en l'espai de reculada com a recintes per a bombones de gas sempre que no sobresurtin més de l'altura dels tancaments permesos o dipòsits enterrats, així com regular la situació de les estacions transformadores que no es troben regulades en l'article 224.

4. Regular la instal·lació de clubs de consum legal de cànnabis i altres estupefaents, així com també la instal·lació de les sales de joc, de manera que la implantació d'aquestes activitats compleixi una sèrie de requisits a fi de garantir la protecció d'un col·lectiu vulnerable com són els menors d'edat (article 95).

5. Regular en sòl urbà l'altura de la planta baixa respecte de la rasant del vial o del terreny natural de les edificacions intensives i extensives (articles 85, 227 i 229).

6. Ampliar la superfície d'ocupació en soterrani de les edificacions amb l'únic fi de destinar-les a places d'aparcament i instal·lacions al servei de l'edificació (articles 229, 231 i 234).

7. Permetre que puguin instal·lar-se elevadors de vehicles d'accés a les plantes soterrani sense la necessitat de disposar, a més, d'una rampa d'accés rodat (article 258). A més, es corregeixen alguns aspectes del disseny de places a l'efecte de la seva actualització.

8. Suprimir de l'article 260 l'obligació de cobrir les places d'aparcament en parcel·les vacants amb pèrgoles de vegetació.

9. La modificació dels articles 228, 230 i 232 relativa al règim d'usos de les zones intensives i extensives plurifamiliars només a l'efecte d'incorporar la norma 78 del PTI que regula les zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat.

En tot cas, s'actualitza en aquests articles les referències a la normativa sobrevinguda.

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

Aquestes modificacions estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que ha previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

1. Els edificis inacabats en sòl urbà representen un problema per al municipi ja que han consolidat el volum d'acord amb una llicència antiga que ha finalitzat la seva vigència i no poden obtenir una nova llicència a l'empara de la normativa actual.

Per tant, sense perjudici del que s'estableix la disposició addicional setena del DL 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, que permet finalitzar les edificacions inacabades i amb llicència caducada, per a destinar-les a habitatge protegit, a més, es pretén establir un règim transitori de 2 anys perquè aquestes puguin finalitzar-se sempre que s'ajustin al projecte aprovat mitjançant la sol·licitud d'una nova llicència.

Aquest règim transitori no desplaça el de l'article anterior la conseqüència del qual és que les edificacions s'incorporin al planejament com a "adequades", sinó que el seu compliment suposa una incorporació com a edificis "inadequats".

Això afecta al règim dels edificis existents que es regula en l'article 71 de les normes i es justifica d'acord amb les següents consideracions:

Es tracta d'edificis inacabats que es van construir amb llicència anterior al vigent PGOU i que actualment no poden finalitzar-se a conseqüència d'haver canviat els paràmetres urbanístics i estar la llicència sense efectes segons l'article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local. Així també l'article 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), que declara caducades les llicències si, en acabar qualsevol dels terminis i pròrrogues establerts, aquestes no s'haguessin acabat. Per tant, en aquests edificis, les obres no iniciades o inacabades no es poden actualment iniciar-se o prosseguir sense una nova llicència que, en tot cas, hauran d'ajustar-se a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud.

D'altra banda, d'acord amb l'article 129 de la LUIB, aquestes edificacions, si bé compleixen amb les condicions del règim de les edificacions inadequades, quant a que no està prevista la seva expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament, i no ajustar-se a les determinacions del pla vigent, no es consideren legalment implantades d'acord amb el planejament substituït al no haver obtingut el final d'obres dins de la vigència del termini de la llicència. Termini que, d'altra banda, en aquella època, no se solia fixar en les llicències que s'atorgaven.

Per tant, la situació actual resulta problemàtica per als municipis ja que, d'una banda, s'exigeix als edificis existents l'obligació de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per a mantenir la bona imatge com per a evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques (art. 185 de la LRL), però d'altra banda, davant l'existència d'edificis inacabats i amb la infracció prescrita quant a l'exigència de l'obligació legal de la seva finalització d'acord amb el planejament vigent, no cap l'adopció de mesures coercitives per a aconseguir aquesta finalitat.

D'aquesta situació va ser conscient el Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge, que permet expressament finalitzar les edificacions inacabades i amb llicència caducada, per a destinar-les a habitatge protegit. A més, s'estableix un règim transitori de 2 anys perquè aquestes edificacions puguin finalitzar-se sempre que s'ajustin al projecte aprovat mitjançant la sol·licitud d'una nova llicència.

Així doncs, aquesta modificació, sense perjudici de l'aplicació del règim anterior, amb caràcter temporal i limitat pretén que aquestes edificacions puguin finalitzar-se amb l'ús de la llicència atorgada i actualment sense efectes, sempre que es compleixin les següents condicions:

- Només edificacions situades en sòl urbà.
- La nova llicència ha de sol·licitar-se durant els 2 anys següent a l'aprovació d'aquesta norma i no podrà excedir de 2 anys.
- Que disposin d'almenys la totalitat de l'estructura executada.
- Amb llicència anterior a la publicació de les normes del PGOU.

- La finalització de les obres ha de ser d'acord amb la llicència obtinguda, excepte quant al compliment de les mesures d'estalvi i eficiència energètica que s'estableixen en la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic.

En resum, es tracta d'una norma temporal que no atorga més aprofitament del que originàriament disposaven les parcel·les de tal forma que, una vegada finalitzades les obres, queden amb el mateix règim urbanístic que actualment tindrien d'haver-se finalitzat en termini, és a dir com a edificis inadequats. En aquest cas, no cal aplicar el règim jurídic que regula els deures de cessió corresponents a l'increment d'aprofitament respecte de l'atribuït pel pla vigent, atès que aquest només seria aplicable en el cas que les edificacions quedessin incorporades al planejament com a edificis adequats.

2. Resulta actualment necessari regular les instal·lacions que puguen situar-se sobre la coberta de les edificacions atès que aquestes actualment manquen de qualsevol ús, excepte el de servir de tancament superior de l'edifici i poder albergar instal·lacions pròpies de l'edificació, com: telecomunicació (antenes), ximeneres o depòsits de reserva d'aigua (article 78).

En el mateix sentit i atès que la dimensió màxima de la caixa d'escales que pot sobrepassar l'altura màxima és de només 8 m² i que, d'acord amb el CTE, les dimensions d'una escala, més replans i tancaments, és d'aproximadament 12 m², corregir aquesta superfície (article 78).

També, en els establiments turístics i habitatges unifamiliars situats en sòl urbà, regular la possibilitat d'instal·lar en les cobertes planes piscines i/o jacuzzis l'altura dels quals no podrà superar l'altura del mur permesa.

3. D'altra banda, en la tipologia aïllada no està previst que les rampes puguen situar-se en les reculades de les edificacions el que, en parcel·les estretes o d'escassa superfície, dificulta la possibilitat d'obtindre places d'aparcament en planta soterrani (articles 84 i 85).

A més, actualment les piscines, així com els recintes de maquinària d'aquestes, han de separar-se una distància dels límits igual a les edificacions. La modificació proposa que les piscines quan no sobresurtin més de 50 cm del terreny natural i sempre que aquest no tingui un pendent superior al 10% puguin disposar d'una reculada de només 1 m el que permet disposar de major flexibilitat de disseny i disposició d'aquesta mena d'instal·lacions en parcel·les estretes (articles 84 i 85).

Quant a les edificacions en zona d'inundació potencial, la DGRH exigeix que l'altura de les plantes baixes respecte del terreny natural sigui tal que eviti aquest risc pel que l'altura d'1 m prevista quan un terreny és pla pot resultar insuficient. Per tant, s'introdueix un apartat que permet, previ informe preceptiu i vinculant de la DGRH, que pugui sobrepassar-se aquesta altura (article 85).

Finalment, la modificació de l'apartat 5 de l'article 84 resulta necessària atès que les companyies subministradores requereixen que la instal·lació dels recintes de gas o estacions de transformació se situen prop dels límits amb vials públics per a facilitar el subministrament.

4. Actualment, l'article 95 de les normes deixa oberta la possibilitat d'instal·lació en les zones urbanes de multitud d'activitats relacionades amb els usos col·lectius. Entre elles la instal·lació de clubs socials per al consum de substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques que estiguin legalment permeses.

No obstant això, la protecció dels menors d'edat exigeix establir condicions per a la

implantació d'aquesta mena d'activitats, sent una d'elles la necessitat que se situïn en edificis d'ús exclusiu, de manera que s'eviti el contacte de persones menors d'edat amb aquesta mena d'establiments. També es considera necessari establir un límit a la ubicació d'aquests establiments, de manera que no puguin implantar-se en una zona inferior a 200 metres, mesurats radialment des del límit més pròxim a l'edificació, dels centres que imparteixin ensenyament a les persones menors d'edat, zones d'oci infantil i centres permanents d'atenció a les persones menors d'edat, segons definició de la legislació específica.

El mateix ocorre amb les sales de joc, que segons la definició de l'article 11 de la Llei 8/2014, d'1 d'agost, poden instal·lar-se en locals destinats a casinos, bingos, establiments turístics o de restauració (article 8), i on el Decret 42/2019, de 24 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de salons de joc en la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, ha establert ja limitacions a la ubicació, precisament per a garantir la protecció de les persones menors d'edat.

No obstant això, es considera igualment necessari exigir el requisit que se situïn en un edifici d'ús exclusiu en tot el terme municipal, i no només en zona de barri antic i zones intensives A i B, com ocorre en l'actualitat conforme disposen les normes 228 i 230 del PGOU.

5. L'article 85 (adaptació de l'edifici al terreny) del vigent PGOU regula l'altura a la qual es pot situar el paviment de la planta baixa. Aquesta norma, malgrat estar en la Secció 4 (normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de les edificacions), cal entendre-la aplicable només als edificis en tipologia aïllada, sent aplicable per als que es troben en tipologia contínua les excepcions dels articles 227 (nucli antic) i 229 (zones intensives). Amb la finalitat d'aclarir la seva situació dins del text normatiu i regular l'altura de la planta baixa segons la seva tipologia en el mateix article ja sigui respecte de la rasant del vial o del terreny natural, s'afegeix aquesta disposició en l'article 85 i se suprimeixen les excepcions dels articles 227 i 229.

6. També, amb la finalitat d'afavorir la implantació de places d'aparcament en les plantes soterrani es proposa la modificació de les normes a fi de permetre més superfície d'ocupació i, finalment, en el mateix sentit admetre plantes d'aparcament en soterrani amb només accés de vehicles mitjançant munta cotxes sense que, com ocorre ara, requerir, a més, l'existència d'una rampa. A més, això permetrà que puguin situar-se aparcaments voluntaris en els soterranis de les edificacions no subjectes a aquesta obligació segons l'article 257.3

Actualment en la zona de nucli antic està permès que els soterranis destinats a aparcament de vehicles ocupin el 100% de la parcel·la pel que aquesta norma es trasllada també a les zones intensives. Quant a les zones extensives i amb la finalitat de no perdre les zones enjardinades, només s'incrementa l'ocupació en planta soterrani respecte de l'ocupació actual en planta baixa en un 20%

Finalment, s'actualitzen algunes mesures de disseny de les places d'aparcament, ample de vies d'evacuació, etc., de l'article 258 i se suprimeix l'obligació de les pèrgoles de vegetació en les parcel·les vacants en l'article 260.

Actualment els solars no edificats poden destinar-se a aparcament temporal si bé complint determinades condicions. Una d'aquestes condicions fa referència a l'obligació de protegir les places mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació, arbratge o altres mitjans similars. No obstant això, cal considerar que es tracta d'un ús temporal de les parcel·les vacants i fins que aquestes s'edifiquin, sent voluntat municipal que s'acullin a aquesta disposició el major nombre possible de parcel·les, per la qual cosa aquesta obligació suposa una càrrega econòmica per al propietari o per a la pròpia administració, per exemple, en cas de lloguer de la parcel·la per a aquesta finalitat, per la qual cosa és més aconsellable que aquesta obligació sigui potestativa del propietari.

7. La norma 78 del PTI estableix el següent:

“3.2. Tindran la consideració de zona apta per a hotels de ciutat els àmbits que el Pla d’Ordenació de l’Oferta Turística i/o els instruments de planejament general així defineixin, aplicant-se transitòriament fins a aquesta definició les següents regles:

a. Tindran tal consideració les incloses en zona turística que resultin ordenades pel planejament vigent amb tipologia plurifamiliar contínua entre mitgeres o aïllada.

b. Prèviament a l’autorització de nous hotels de ciutat:

1. Haurà d’emetre’s informe favorable per la Conselleria de Turisme en què s’acrediti que l’establiment pretès s’adequa a les característiques de l’oferta turística de la zona i s’ajusta a requisits de qualitat orientats a la seva requalificació, podent a aquest efecte establir-se requisits específics quant a la seva infraestructura i serveis.

2. Haurà d’emetre’s informe favorable de la Comissió Insular d’Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric Artístic en què, a més de valorar-se l’absència d’afecció negativa a la funcionalitat de l’ús residencial, podran imposar-se requisits específics quant a la infraestructura, dotacions i serveis amb vista a aconseguir l’objectiu de requalificació que en el número 1 anterior s’assenyala.”

Les normes 228, 230 i 232 del PGOU regulen el règim d’usos permesos en les zones plurifamiliars intensives i extensives on l’ús hotel·ler es troba admès. La modificació és afegir que aquestes zones definides en els plànols d’ordenació de Sant Antoni es consideren aptes per a la implantació d’hotels de ciutat finalitzant amb això l’aplicació del règim transitori del PTI.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L’article 59 de l’esmentada LUIB, exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, les modificacions descrites són convenientes i oportunes ja que, a conseqüència del temps transcorregut des de la redacció i aprovació de la normativa vigent, han sorgit noves necessitats i situacions que fan necessari modificar la normativa per a la seva regulació tal com s’ha exposat en l’apartat anterior

3.3. Acreditació de l’interès públic.

D’acord amb el que s’estableix en l’article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d’octubre, aquestes modificacions de planejament proposades redunden en l’interès públic perquè es tracta d’adaptar el planejament a les necessitats actuals que permetrà, ordenar els usos en les cobertes i, sense increment de l’aprofitament sobre rasant, disposar d’una major superfície de soterrani destinat a aparcaments si bé s’ha ponderat que en les edificacions aïllades no es perdi la superfície enjardinada.

En el cas de les cobertes es deixar lliure la possibilitat disposar aquells usos que siguin instal·lacions pròpies de l’edificació, com els recintes de sortida, dipòsits, plaques solars i instal·lacions necessàries per a complir el CTE.

A més, excepte en els edificis situats íntegrament en l’àmbit d’un BIC, permetre en determinades zones la possibilitat d’instal·lar piscines, jacuzzis o similars, sempre que es vinculin a una explotació turística, així com l’ús de la coberta com a solàrium. Això, com s’ha assenyalat anteriorment, amb la finalitat de modernitzar els establiments turístics i millorar l’oferta turística. D’altra banda, la instal·lació de piscines en les cobertes dels edificis d’habitatges només en el cas dels habitatges unifamiliars on pugui garantir-se el seu

manteniment i no es causi perjudici als altres residents o veïns.

Amb la finalitat de facilitar l'accés a la planta sotterrani es proposa suprimir la necessitat de disposar d'una rampa complementària en aquelles parcel·les on, per les seves escasses dimensions, és necessària la instal·lació d'un elevador per a vehicles. Així també, amb la mateixa finalitat, permetre la situació d'una rampa per parcel·la en la zona de reculada de les edificacions aïllades sempre que aquesta romanguí descoberta.

També regular la instal·lació dels recintes de gas o estacions de transformació al costat dels accessos a les parcel·les per a facilitar el subministrament exterior.

Quant als edificis inacabats, ja s'ha esmentat la necessitat que aquests puguin finalitzar-se a fi d'obtenir una bona imatge des del domini públic. Aquesta obligació es regula en l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local. A més, amb això s'aconseguirà complir amb les normes de directa aplicació d'adaptació a l'ambient segons s'estableix en l'article 68 de la LUIB.

La modificació de l'article 85, que és una norma d'aplicació a tots els tipus d'edificació, consisteix en diferenciar dins de la mateixa norma les tipologies contínues i aïllades, suprimint les condicions particulars de les zones entre mitgeres que es troben en els articles 227 i 229, en quedar ja recollides en aquest article 85. A aquest efecte i per a més claredat s'unifica la regla per a les zones en edificació contínua.

La modificació de l'article 95 pretén la regulació en la instal·lació dels clubs socials per al consum de substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques que actualment estan legalment permesos en els locals comercials ja que, de manera general, aquesta activitat perjudica el desenvolupament del model de turisme cultural i familiar que es pretén per al municipi. També quant a la instal·lació de sales de joc pel mateix motiu que, segons la legislació vigent, es permeten en els locals, establiments turístics i de restauració.

Amb això, com s'ha assenyalat anteriorment, es pretén protegir d'activitats generadores d'addiccions els entorns de centres docents, assistencials i zones d'ús freqüent per la població formada pels menors d'edat i els més majors. En tot cas, no es tracta d'una prohibició sinó de regular els espais aptes per a aquests fins.

Finalment, com ja s'ha assenyalat anteriorment, s'actualitzen les mesures de disseny de l'article 258 i s'elimina l'obligació de disposar d'una rampa complementària quan l'aparcament es troba en sotterrani i el seu accés es realitza únicament mitjançant un munta cotxes. Quant a l'article 260 se substitueix l'obligació de cobrir els aparcaments a l'aire lliure mitjançant pèrgoles vegetals i es deixa aquesta possibilitat com a possibilitat.

Quant a la incorporació de l'àmbit apte per a la implantació d'hotels de ciutat, aquest és conseqüència de l'adaptació a la norma 78 del PTI que estableix un règim transitori que permet amb caràcter general aquest tipus d'establiments hotelers en totes les zones intensives i extensives del municipi. No obstant això, aquest tipus d'establiments se circumscriu a les zonificacions descrites en el PTI dins de l'àmbit de Sant Antoni i no dels nuclis tradicionals de Sant Rafel, Santa Agnès i Sant Mateu.

3.4. Relació i justificació de la modificació de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, les modificacions proposades són les següents:

Article 71

Obres a realitzar en els edificis existents.

Afegir a aquest article l'apartat final que es refereix a la situació dels edificis inacabats i corregir la referència a la legislació ja desplaçada per la LUIB.

Text vigent:

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos en l'article anterior, transitòriament fins a la seva substitució, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cadascuna de les següents situacions:

Situació 1a:

Edificació l'altura o la superfície de la qual edificada excedeixi en més d'un cent per cent (100%) de la permesa per les ordenances.

Còmput altura: l'altura haurà de computar-se tant en nombre de plantes com en metres. Tant en les altures existents com en les permeses s'inclouran els àtics edificats o permesos. L'altura a considerar serà la reguladora.

Còmput edificabilitat: l'edificabilitat permesa en una parcel·la serà la suma de les ocupacions màximes permeses en cadascuna de les seves plantes, més els cossos sortints permesos. No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables, les plantes situades per sota de la baixa ni, en qualsevol mena d'ordenació, els soterranis destinats a qualsevol ús permès o els semisoterranis exclusivament destinats a aparcament.

Regulació: es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les referides en l'article seixanta (art. 60) del Text Refós de la vigent Llei del Sòl, en edificis fora d'ordenació.

Situació 2a:

Edificis l'altura dels quals o la superfície edificada dels quals no excedeixi d'un cent per cent (100%) dels permesos per les Ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones. Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1a.

Regulació: en aquests edificis es permetran:

- a). Obres parcials i circumstancials de consolidació.*
- b). Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.*
- c). Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst està inclòs en la relació dels permesos en la zona.*
- d). Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.*

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'altura.

Situació 3a:

Edificis l'altura dels quals o l'edificabilitat dels quals no excedeixin dels permesos per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants

limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1a.

Regulació: es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2a, així com les d'ampliació fins a un màxim de vuitanta per cent (80%) dels paràmetres d'altura (computada en metres i nombre de plantes) i superfície edificable permesa per l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Aquestes obres d'ampliació hauran de realitzar-se adequant-se a la tipologia original de l'edifici, encara en el cas que s'incompleixin les determinacions d'ocupació, profunditat edificable o separacions, i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn. Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 4a:

Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per aquesta ordenança, havent en la seva realització d'adequar-se a la tipologia original de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn.

2. En les situacions 2, 3 i 4 es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall, encara en el cas que aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

Modificació proposada:

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos en l'article anterior, transitòriament fins a la seva substitució, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cadascuna de les següents situacions:

Situació 1a:

Edificació l'altura o la superfície de la qual edificada excedeixi en més d'un cent per cent (100%) de la permesa per les ordenances.

Còmput altura: l'altura haurà de computar-se tant en nombre de plantes com en metres. Tant en les altures existents com en les permeses s'inclouran els àtics edificats o permesos. L'altura a considerar serà la reguladora.

Còmput edificabilitat: l'edificabilitat permesa en una parcel·la serà la suma de les ocupacions màximes permeses en cadascuna de les seves plantes, més els cossos sortints permesos. No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables, les plantes situades per sota de la baixa ni, en qualsevol mena d'ordenació, els soterranis destinats a qualsevol ús permès o els semisoterranis exclusivament destinats a aparcament.

Regulació: es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les referides en l'article 129 de la LUIB, en edificis fora d'ordenació.

Situació 2a:

Edificis l'altura dels quals o la superfície edificada dels quals no excedeixi d'un cent per cent (100%) dels permessos per les Ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones. Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1a.

Regulació: en aquests edificis es permetran:

- a). Obres parcials i circumstancials de consolidació.*
- b). Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.*
- c). Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst està inclòs en la relació dels permessos en la zona.*
- d). Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.*

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'altura.

Situació 3a:

Edificis l'altura dels quals o l'edificabilitat dels quals no excedeixin dels permessos per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1a.

Regulació: es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2a, així com les d'ampliació fins a un màxim de vuitanta per cent (80%) dels paràmetres d'altura (computada en metres i nombre de plantes) i superfície edificable permesa per l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Aquestes obres d'ampliació hauran de realitzar-se adequant-se a la tipologia original de l'edifici, encara en el cas que s'incompleixin les determinacions d'ocupació, profunditat edificable o separacions, i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn. Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 4a:

Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per aquesta ordenança, havent en la seva realització d'adequar-se a la tipologia original de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn.

2. En les situacions 2, 3 i 4 es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall, encara en el cas que aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura

3. Règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent.

Els edificis plurifamiliars inconclusos, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, encara que no es troben dins del termini de llicència o pròrroga i que incompleixin els paràmetres del vigent planejament, podran finalitzar-se amb les següents condicions:

a). Haurà d'existir, almenys, executada tota l'estructura, entenent per aquesta la totalitat dels forjats.

b). Ser la llicència anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001.

c). El projecte que es presenti s'ajustarà a la normativa vigent en el moment de la seva aprovació o execució, quedant una vegada finalitzades les obres incorporades al planejament com a edificis inadeguats.

d). Haurà de sol·licitar nova llicència per a finalitzar les obres d'acord amb aquesta normativa en el termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació i abonar les taxes corresponents segons l'ordenança vigent.

El termini de la nova llicència no podrà excedir de 2 anys.

e). Transcorregut aquest termini sense haver sol·licitat la llicència, l'edificació només es podrà finalitzar si l'excés d'edificabilitat respecte del planejament vigent es redueix en un 50% i se sol·licita llicència durant els 2 anys següents.

f). En tot cas, aquests edificis hauran de complir les mesures d'estalvi i eficiència energètica que s'estableixen en la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic.

Article 78

Construccions permeses per damunt de l'altura màxima.

Es tracta d'un article que regula les construccions i instal·lacions que poden situar-se per damunt de l'altura reguladora i sense superar l'altura total, és a dir aquelles que, a més de la caixa d'escala, poden situar-se sobre el terrat de les edificacions.

Actualment es tracta d'una llista tancada que impedeix la instal·lació de qualsevol altre element o construcció que no figuri en aquesta. Per tant, es tracta de permetre, a més de les previstes en aquest article, la instal·lació o construcció amb caràcter general d'escaleres d'incendis o altres mesures per a evitar aquest risc, així com instal·lacions d'estalvi energètic, com a plaques solars i els seus dipòsits reguladors, plaques fotovoltaïques, telecomunicacions i aquelles necessàries per al compliment del CTE. A més, en els edificis residencials unifamiliars aïllats i establiments turístics la instal·lació de piscines i/o jacuzzis sense sobrepassar l'altura permesa als tancaments de coberta.

Text vigent:

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:

a). El forjat de sostre de l'última planta;

b). La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total;

c). Els murs i baranes amb una altura màxima d'un trenta metres (1,30 m) sobre el paviment;

d). La caixa d'escala d'accés al terrat o replanell tendran una superfície màxima de vuit metres

quadrats (8 m²);

e). La maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seua superfície no superarà en dos metres quadrats (2 m²) a la mínima exigida per la normativa reguladora;

f). Depòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m²);

g). Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que per raons tècniques hagin de situar-se a l'aire lliure; i

h). Antenes, ximeneres, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.

i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i depòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

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

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic, en el cas d'estar permesa, hauran d'estar agrupats, en la mesura del possible.

5. També podran situar-se sobre el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements citats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no aconsegueixi la màxima.

Modificació proposada:

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:

a). El forjat de sostre de l'última planta.

b). La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.

c). Els murs i baranes amb una altura màxima d'un metre i trenta centímetres (1,30 m) sobre el paviment.

d). La caixa d'escala d'accés al terrat amb una superfície construïda màxima de **dotze metres quadrats (12 m²)**.

e). La maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos metres quadrats (2 m²) a la mínima exigida per la normativa reguladora.

f). Depòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m²).

g). Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que per raons tècniques hagin de situar-se a l'aire lliure.

h). Antenes, ximeneres, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.

i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i depòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

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

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic, en el cas d'estar permesa, hauran d'estar agrupats, en la mesura del possible.

5. També podran situar-se sobre el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements citats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no aconsegueixi la màxima.

6. En tot cas, en els edificis situats en sòl urbà, es permetran les instal·lacions destinades a evitar el risc d'incendis, incloses les escales contra incendis, encara que aquestes per impossibilitat justificada incompleixin la reculada de les edificacions aïllades i la profunditat edificable de les edificacions entre mitgeres, així com les instal·lacions destinades a millorar l'eficàcia energètica de les edificacions (plaques d'ACS i fotovoltaïques), telecomunicacions i aquelles altres que vinguin regulades en el Codi tècnic de l'edificació. Les plaques d'ACS i fotovoltaïques no podran situar-se sobre la coberta de la caixa de l'escala, recinte de màquines de l'ascensor o construccions similars permeses.

També es permetrà que l'ascensor arribi a la terrassa de la coberta sempre que aquest es trobi dins de l'altura total i el recinte de la màquina, en aquest cas, no se situï sobre la seva coberta.

En el cas d'establiments turístics, no situats íntegrament dins de l'àmbit d'un BIC, s'admetran les piscines, jacuzzis i el recinte de la maquinària, sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als murs i baranes de tancament de les cobertes planes, així com l'ús d'aquestes terrasses com a solàrium. Aquestes instal·lacions han de formar part dels serveis destinats només a les persones allotjades. Aquesta norma també serà aplicable a les edificacions residencials, en tipologia unifamiliar aïllada, aparellades o adossades.

Article 84

Separacions o reculades a límits.

L'article 84 (Separacions o reculades a límits) regula les construccions i instal·lacions que poden situar-se en les reculades de les edificacions aïllades sense fer esment de la possibilitat de situar les rampes d'accés a les plantes soterrani quan aquestes estan destinades a aparcament. També quant a situar els recintes de bombones i instal·lacions similars, així com les estacions transformadores sense complir les reculades de les edificacions a vials i espais lliures públics.

Per tant, es proposa modificar i afegir un nou apartat amb aquesta regulació.

Text vigent:

1. Excepte ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no solament per sobre del pla de referència sinó també per sota del mateix i fins i tot per sota del terreny natural. Excepte indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclusivament voladissos excepte els simples alers de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a bogues establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes.

3. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions de les mateixes hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions encara que es permetran els murets, banc i llars ("barbacoes") que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgeria.

5. Les bombones, dipòsits, instal·lacions, comptadors, etc., no podran situar-se en l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure hauran de quedar protegits de vistes.

Modificació proposada:

1. Excepte ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no solament per sobre del pla de referència sinó també per sota del mateix i fins i tot per sota del terreny natural. Excepte indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclusivament voladissos excepte els simples alers de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a límits establerts, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes.

3. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions d'aquestes hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

No obstant, quan la pendent del solar sigui inferior a un 10%, la separació de les piscines podrà reduir-se fins a un (1) metre sempre que la rasant de la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els murets, banc i llars ("barbacoes") que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgeria.

5. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les dependències destinades a bombones i instal·lacions similars, així com els armaris de comptadors, situades en planta baixa sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als tancaments de parcel·la, així com els dipòsits quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny natural.

Les estacions transformadores han de complir la legislació sectorial específica, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora. Preferentment se situaran integrades en l'edificació i, quan es projectin aïllades en la parcel·la, hauran de respectar una reculada mínima de 3 m a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres límits de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.

No obstant això, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials i espais lliures públics mitjançant un estudi que justifiqui la seva integració en l'entorn.

Les edificacions situades en solars on existeixi o es projecti una estació transformadora hauran de complir, respecte d'aquesta, una reculada mínima de 3 m.

6. En les separacions a límits de les edificacions aïllades podrà situar-se la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani sempre que aquesta tenguí unes dimensions no superiors a la reculada mínima permesa i romanguí descoberta. En qualsevol cas, només es permetrà en aquesta zona una rampa per parcel·la i façana mínima segons s'estableixi en cada zonificació.

En qualsevol cas, la zona de reculada podrà també utilitzar-se per a aparcar sempre que aquestes places estiguin descobertes i el seu paviment no sobrepassi l'altura respecte del terreny natural segons es regula en l'article 85.

Article 85

Adaptació de l'edifici al terreny.

La modificació d'aquest article té per objecte complementar la modificació de l'article anterior a l'efecte d'evitar contradiccions ja que limita els moviments de terres a l'interior de les parcel·les quant a: excavar el buit de les edificacions, aljubs i adaptar l'edifici o les terrasses al terreny natural. Finalment, regula que aquestes adaptacions en l'espai de reculada, excepte acord amb el propietari confrontant, no podran situar-se a una cota superior al nivell del terreny natural. Per tant, s'excepciona del compliment d'aquesta norma les rampes, regulades en l'article anterior, i les piscines.

A més, es diferencia entre edificacions en tipologia contínua i aïllada a l'efecte de la regulació de l'altura a la qual es pot situar el paviment de la planta baixa respecte de la rasant del vial o del terreny natural, respectivament.

Text vigent:

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzat amb les finalitats de:

a) Excavar el buit en el qual es construiran soterranis, semisoterranis i aljubs o cisternes; i

b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per a això els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. Les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del paviment d'aquesta, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m) en terrenys sensiblement plans i d'un noranta metres (1,90 m) en els restants terrenys.

4. Es considerarà que un terreny és sensiblement pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici, sigui igual o inferior al resultat de multiplicar deu (10) per la distància entre tots dos punts

expressada en metres.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i en cas de dubte aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

6. En l'espai de reculada a mitgeria no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que aquesta parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podran construir fins al nivell d'aquestes.

Modificació proposada:

1. En edificació contínua:

Quan la rasant del carrer enfront de la façana del solar sigui sensiblement horitzontal es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el nivell de la vorada en cada punt.

Si el desnivell per sota de la rasant enfront de la façana de la parcel·la és superior a 0,60 m, l'altura d'aquest paviment podrà situar-se a una altura d'un metre seixanta (1,60) del punt més desfavorable sense sobrepassar l'altura d'1 metre en el punt més favorable de la rasant del vial. A aquest efecte, podrà descompondre's la façana en trams perquè això no ocorri.

En tot cas el paviment de la planta baixa podrà estar situat a 0,60 m per sota d'aquesta rasant.

En cas de solars en cantonada o xamfrà s'aplicarà l'anterior sobre el conjunt de les façanes dels edificis desenvolupades com si fossin una sola.

En cas de solars a dos o més vies que no formin cantonada o xamfrà, es regularà com si es tractés d'edificis independents.

2. En edificació aïllada:

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzat amb les finalitats de:

a) Excavar el buit en el qual es construiran soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

c) També es permetran les rampes d'accés de vehicles a la planta soterrani amb una amplària màxima de la reculada permesa en cada zona, així com un accés per als vianants amb una amplària màxima de 1,20 m, d'acord amb el que es disposa en l'article 84.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per a això els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. Les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del paviment d'aquesta, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m) en terrenys sensiblement plans i d'un metre i noranta centimetres (1,90 m) en els restants terrenys.

No obstant això, a les zones d'inundació potencial determinades en el PHIB, els projectes de sol·licitud de llicència urbanística en sòl urbà i els plans de desenvolupament requeriran autorització de la DGRH i les plantes baixes podran situar-se a la cota del terreny natural que aquesta determini per a reduir i evitar el risc potencial d'inundacions.

4. Es considerarà que un terreny és sensiblement pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici sigui igual o inferior al resultat de multiplicar deu (10) per la distància entre tots dos punts expressada en metres.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

6. En l'espai de reculada a mitgeria no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en aquesta parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podran construir fins al nivell d'aquestes.

Article 95

Ús d'equipaments (VI).

La modificació suposa afegir un nou apartat a aquest article amb la regulació específica sobre localització per a la instal·lació de clubs socials per al consum de substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques que estiguin legalment permeses, així com de les sales de joc.

Text vigent:

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent (17)

És el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial (18)

Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts.

Es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes.

S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

3. Uso soci/cultural (19)

És el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, com ara: Clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

4. Ús esportiu (20)

És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

a) En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.

b) En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles (21)

Engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a). S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

Els usos que comporten activitat musical només es permeten quan es desenvolupen en les condicions pròpies d'un cinema, d'un teatre, d'un auditori o d'un teleclub, d'acord amb el criteri arquitectònic tradicional d'aquests espais; també s'admet l'activitat musical pròpia dels circs i espectacles taurins, així com la dels espectacles ambulants propis de les fires i festes populars del municipi, o d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

b). S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómboles, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

No es permeten els salons recreatius i similars que comportin activitat musical.

c). Activitats recreatives.

Com a activitats recreatives es permetran les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques.

També es permeten els festivals i concerts de cançons pròpies de les festes populars del municipi i d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

d). Establiments públics.

Com a establiments públics s'admeten els restaurants, cafès, cafeteries i bars.

e). Usos existents.

Els usos relatius a espectacles públics, sales de reunió, activitats recreatives i establiments públics que, d'acord amb el règim urbanístic anterior, tenen l'activitat musical autoritzada o en una fase de tramitació que hagi de concloure's per imperatiu legal se'ls manté en vigor l'ús urbanístic corresponent, amb la limitació de no poder ampliar-lo. També se'ls manté la possibilitat de realitzar obres de reforma, modernització o condicionament d'edificis o locals

amb l'objecte d'adoptar mesures correctores en els locals amb aquesta activitat musical; fins i tot s'admet, en tal circumstància, les obres de nova planta que pretenguin reinstal·lar en el mateix solar aquesta activitat musical amb la mateixa o menor superfície útil, millorant l'aïllament i la seguretat i reduint el seu impacte ambiental.

Modificació proposada:

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent (17)

És el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial (18)

Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts.

Es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes.

S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

3. Uso soci/cultural (19)

És el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, com ara: Clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

No obstant això, els clubs socials per al consum de substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques, que estiguin legalment permeses, només es permetran en locals situats en edificis d'ús exclusiu no residencial ni turístics que, a més, estiguin situats fora dels 200 metres, mesurats radialment des del límit més pròxim a l'edificació, dels centres que imparteixin ensenyament a les persones menors d'edat, zones d'oci infantil i centres permanents d'atenció a les persones menors d'edat.

4. Ús esportiu (20)

És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

a). En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.

b). En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles (21)

Engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

a). S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

Els usos que comporten activitat musical només es permeten quan es desenvolupen en les condicions pròpies d'un cinema, d'un teatre, d'un auditori o d'un teleclub, d'acord amb el criteri arquitectònic tradicional d'aquests espais; també s'admet l'activitat musical pròpia dels circs i espectacles taurins, així com la dels espectacles ambulants propis de les fires i festes populars del municipi, o d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

b). S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómboles, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

No es permeten els salons recreatius i similars que comportin activitat musical.

c). Activitats recreatives.

Com a activitats recreatives es permetran les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques.

També es permeten els festivals i concerts de cançons pròpies de les festes populars del municipi i d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

d). Establiments públics.

Com a establiments públics s'admeten els restaurants, cafès, cafeteries i bars.

e). Usos existents.

Els usos relatius a espectacles públics, sales de reunió, activitats recreatives i establiments públics que, d'acord amb el règim urbanístic anterior, tenen l'activitat musical autoritzada o en una fase de tramitació que hagi de concloure's per imperatiu legal se'ls manté en vigor l'ús urbanístic corresponent, amb la limitació de no poder ampliar-lo. També se'ls manté la possibilitat de realitzar obres de reforma, modernització o condicionament d'edificis o locals amb l'objecte d'adoptar mesures correctores en els locals amb aquesta activitat musical; fins i tot s'admet, en tal circumstància, les obres de nova planta que pretenguin reinstal·lar en el mateix solar aquesta activitat musical amb la mateixa o menor superfície útil, millorant l'aïllament i la seguretat i reduint el seu impacte ambiental.

6. La instal·lació de sales de joc, d'acord amb la definició de la Llei 8/2014, d'1 d'agost, del joc i les apostes, o norma que la substitueixi o modifiqui, només es permetran en locals situats en edificis d'ús exclusiu no residencial ni turístic, excepte en establiments turístics que, a més, formi part d'un servei només per a les persones allotjades.

Article 227

Zona nucli antic.

Suprimir el següent paràgraf de l'apartat 4 en regular-se en l'article 85:

“Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el nivell de la vorada en cada punt.”

Suprimir el següent paràgraf de l'apartat 7 en regular-se en l'article 78:

“Sobre el pla de terrat no s'autoritzarà cap construcció excepte la caseta de protecció de la caixa d'escala que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de nou metres quadrats (9 m²) i una altura total de tres metres (3 m).”

Articles: 228 (Règim d'usos permesos. Zona: Nucli antic CA1 i CA2.), 230 (Règim d'usos permesos. Zona: Intensiva A i B) i 232 (Règim d'usos permesos. Zona: Extensiva A, B, C, D, E i F).

Afegir als quadres d'usos el següent paràgraf:

“Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat.”

Articles: 229 (Zones intensives A i B), 231 (Zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K) i 234 (Zones hoteleres A, B i C).

Com ja s'ha assenyalat la modificació consisteix a permetre una major ocupació en planta soterrani quan aquesta es destina a aparcaments i instal·lacions pròpies de l'edificació. A més, suprimir de l'article 229 el següent paràgraf de l'apartat 3 en regular-se en l'article 85:

“Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el nivell de vorada de la vorera, mesurat en el punt mitjà de la façana quan el desnivell màxim sigui igual o menor a 0,60 m. En el cas que el desnivell sigui superior a 0,60 m. es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari perquè això no ocorri.”

Aquestes modificacions afecten els articles següents:

Article 229
Zones intensives A i B.

Text vigent:

1. Descripció: Comprèn els sectors de l'eixample del barri antic i les àrees d'extensió urbana en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua.
2. Zones: Es proposen dues zones que es distingeixen per les diferents altures.

Condicions mínimes de la parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la: 200 m²
Amplària mínima de parcel·la: 10 m

3. Condicions d'edificabilitat. S'estableixen els següents paràmetres:

Altura màxima en nombre de plantes:

Zona intensiva A: 4
Zona intensiva B: 3

Altura màxima en metres:

Zona intensiva A: 13,30 m

Zona intensiva B: 9,60 m

Altura total en metres:

Zona intensiva A: 14,80 m

Zona intensiva B: 11,10 m

Vol màxim de qualsevol element volat 1/10 de l'ample del carrer, amb un màxim d'1 m, sempre que compleixi una separació en projecció vertical respecte de la vorada de la vorera de 0,5 m. En el cas que no existeixi vorera no es podrà treure volades.

En tots els casos es podrà arribar a una profunditat edificable de 12 m encara que això impliqui que se superin els paràmetres d'ocupació definits posteriorment.

Profunditat màxima: 20 m.

Quan no se superi la profunditat edificable de 12 m no serà aplicable la reculada del fons de 5 m.

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el nivell de vorada de la vorera, mesurat en el punt mitjà de la façana quan el desnivell màxim sigui igual o menor a 0,60 m. En el cas que el desnivell sigui superior a 0,60 m. es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari perquè això no ocorri.

Els solars que confrontessin en una o més mitgeres amb una altra zona en la qual sigui obligatori la reculada a mitgeres, l'edificació en totes les seves plantes, fins i tot soterranis complets, es recularà tres metres d'aquesta mitgera; la paret lateral resultant haurà de tractar-se com a façana i en harmonia quant a buits, tancaments, colors, materials i composició, amb façana principal del carrer.

4. Condicions d'estètica.

a). La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades, ni en planta, ni en secció, ni en cossos volats de fàbrica.

b). La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant aquests buits sobre eixos verticals.

c). Els buits hauran de ser tots ells rectangulars i el seu eix vertical serà de major grandària. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

d). Les úniques volades permeses seran balcons o galeries envidrades.

e). Baranes: de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada.

f). Fusteria: de fusta pintada, vernissada o impregnada de resines sintètiques, o d'alumini de color fosc. Persiana tradicional.

g). Galeries envidrades: podran construir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o vernissada. Altura

màxima de tancament 3 m. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de muret o un altre element de fàbrica, l'envidrament ha de ser total, excepte la base de sustentació i la coberta.

h). Cobertes: Es resoldran d'acord amb la tradició, quedant prohibits els materials l'ús dels quals no sigui tradicional.

i). Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

Modificació proposada:

1. Descripció: comprèn els sectors de l'eixample del barri antic i les àrees d'extensió urbana en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua.

2. Zones: es proposen dues zones que es distingeixen per les diferents altures.

Condicions mínimes de la parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la: 200 m².

Amplària mínima de parcel·la: 10 m.

3. Condicions d'edificabilitat.

S'estableixen els següents paràmetres:

Altura màxima en nombre de plantes:

Zona intensiva A: 4 m.

Zona intensiva B: 3 m.

Altura màxima en metres:

Zona intensiva A: 13,30 m.

Zona intensiva B: 9,60 m.

Altura total en metres:

Zona intensiva A: 14,80 m.

Zona intensiva B: 11,10 m.

Vol màxim de qualsevol element volat: 1/10 de l'ample del carrer, amb un màxim d'1 m, sempre que compleixi una separació en projecció vertical respecte de la vorada de la vorera de 0,5 m. En el cas que no existeixi vorera no es podrà treure volades.

En tots els casos es podrà arribar a una profunditat edificable de 12 m, encara que això impliqui que se superin els paràmetres d'ocupació definits posteriorment.

Profunditat màxima: 20 m.

Quan no se superi la profunditat edificable de 12 m no serà aplicable la reculada del fons de 5 m.

En qualsevol cas, podran construir-se soterranis complets, que no es computaran com a edificabilitat, quan aquests es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme.

També s'admetran en aquesta planta i com a ús complementari de l'anterior les instal·lacions al servei de l'edificació i els trasters. Aquests usos tampoc computaran com a edificabilitat.

Els solars que confrontessin en una o més mitgeres amb una altra zona en la qual sigui obligatori la reculada a mitgeres, l'edificació en totes les seves plantes, fins i tot soterranis complets, es recularà tres metres d'aquesta mitgera; la paret lateral resultant haurà de tractar-se com a façana i en harmonia quant a buits, tancaments, colors, materials i composició, amb façana principal del carrer.

4. Condicions d'estètica.

a). La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades, ni en planta, ni en secció, ni en cossos volats de fàbrica.

b). La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant aquests buits sobre eixos verticals.

c). Els buits hauran de ser tots ells rectangulars i el seu eix vertical serà de major grandària. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

d). Les úniques volades permeses seran balcons o galeries envidrades.

e.) Baranes: de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada.

f). Fusteria: de fusta pintada, vernissada o impregnada de resines sintètiques, o d'alumini de color fosc. Persiana tradicional.

g). Galeries envidrades: podran construir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o vernissada. Altura màxima de tancament 3 m. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de muret o un altre element de fàbrica, l'envidrament ha de ser total, excepte la base de sustentació i la coberta.

h). Cobertes: es resoldran d'acord amb la tradició, quedant prohibits els materials l'ús dels quals no sigui tradicional.

i). Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

Article 231

Zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K.

Text vigent:

Segons modificació aprovada el 6 de juny de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14).

1. Descripció: està constituït per zones que disposen d'ordenacions característiques de l'edificació aïllada, amb espais lliures al voltant de caràcter privat. La definició de Zona Extensiva respon a un menor aprofitament del sòl, per les menors extensions de superfície d'ocupació i menors edificabilitat i densitat.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la:

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

Façana mínima de parcel·la:

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

3. Condicions d'edificació

Altura màxima en núm. de plantes:

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

Altura màxima en metres:

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

Altura total en metres:

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

Ocupació màxima sobre parcel·la de les plantes soterrani quan aquestes es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme i/o serveis necessaris per a l'edificació:

Zones Extensives B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14), i K: 80%, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

En la resta de zones l'ocupació en plantes soterrani serà la corresponent a la planta baixa.

Ocupació sobre parcel·la de la planta baixa ():*

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

() En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14), i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.*

Ocupació sobre parcel·la de les altres plantes ():*

Zones Extensives A, B, E, F: 40%

Zona Extensiva D: 50%

Zones Extensives C, K: 30%

Zones Extensives G, H, I, J: 50% sobre la planta baixa projectada.

() En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14), i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%.*

Volum màxim per edifici ():*

Zones Extensives A, F: 5.000 m³

Zona Extensiva B: 3.500 m³

Zona Extensiva H: 3.000 m³

Zones Extensives C, D, E, K: 2.000 m³

Zona Extensiva J: 2.500 m³

Zones Extensives G, I: 1.000 m³

() En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14), i K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m³. Però en aquests casos, el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona, en aquest apartat, com a volum màxim per edifici.*

4. Reculades viària i àrees públiques:

Zones Extensives A, B, D, E, K: 3 m.

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

Zona Extensiva H: 7 m.

5. Reculades laterals i fons:

Zones Extensives A, B, C, D, I, I, J, K: 3 m.

Zona Extensiva F, G: 5 m.

Zona Extensiva H: 7 m.

6. Enjardinament mínim.

Zones Extensives F, G, H: 60%

Zones Extensives I, J: 55%

Zona extensiva K: 40%

8. Condicions d'estètica.

a). Cobertes: es resoldran amb materials i tipologia tradicionals.

b). Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

9. Separació entre edificis d'un mateix solar serà el doble de l'exigida a mitgera.

Modificació proposada:

1. Descripció: està constituït per zones que disposen d'ordenacions característiques de l'edificació aïllada, amb espais lliures al voltant de caràcter privat. La definició de Zona Extensiva respon a un menor aprofitament del sòl, per les menors extensions de superfície

d'ocupació i menors edificabilitat i densitat.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la:

Zones Extensives A, B, C, D, E: 400 m²

Zones Extensives F, K: 600 m²

Zones Extensives I, J: 800 m²

Zona Extensiva G: 1.000 m²

Zona Extensiva H: 2.000 m²

Façana mínima de parcel·la:

Zones Extensives A, B, C, D, E: 15 m.

Zones Extensives F, G, I, J, K: 20 m.

Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condicions d'edificació

Altura màxima en núm. de plantes:

Zones Extensives A, F: 4

Zones Extensives B, C, K: 3

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 2

Altura màxima en metres:

Zones Extensives A, F: 13,30 m.

Zones Extensives B, C, K: 9,60 m.

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

Altura total en metres:

Zones Extensives A, F: 14,80 m

Zones Extensives B, C, K: 11,10 m.

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 8

Ocupació màxima sobre parcel·la de les plantes soterrani quan aquestes es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme i/o serveis necessaris per a l'edificació:

Zona extensiva A, D: 70%

Zones extensives B, E, F, K: 60%

Zones extensives C, I, J: 50%

Zones extensives G, H: 40%

Només quan aquesta ocupació es destini com a ús principal a aparcaments per a vehicles tipus turisme i, com a complementari, a trasters i instal·lacions pròpies de l'edificació no computarà com a edificabilitat.

Zones Extensives B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

En tot cas l'ocupació en planta baixa i pis se situarà sobre l'ocupació permesa en planta soterrani.

Ocupació sobre parcel·la de la planta baixa:

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

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

Ocupació sobre parcel·la de les altres plantes:

Zones Extensives A, B, E, F: 40%
Zones Extensives C, K: 30%
Zona Extensiva D: 50%
Zones Extensives G, H, I, J: 50% sobre la planta baixa projectada.

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%.

Volum màxim per edifici:

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

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m³. No obstant això, el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona, en aquest apartat, com a volum màxim per edifici.

4. Reculades a vials i àrees públiques:

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

5. Reculades a laterals i fons:

Zones Extensives A, B, C, D, I, I, J, K: 3 m.
Zona Extensiva F, G: 5 m.
Zona Extensiva H: 7 m.

6. *Enjardinament mínim.*

Zones Extensives F, G, H, K: 40%

Zones Extensives I, J: 50%

8. *Condicions d'estètica.*

a). *Cobertes: es resoldran amb materials i tipologia tradicionals.*

b). *Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.*

9. *Separació entre edificis d'un mateix solar serà el doble de l'exigida a mitgera.*

Article 234

Zones hoteleres A, B i C.

Text vigent:

1. *Descripció: Es tracta de zones hoteleres situades en zones turístiques o en urbanitzacions de baixa densitat. Les edificabilitats són baixes per a aconseguir instal·lacions hoteleres amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats. Tipus d'ordenació: Aïllada.*

2. *Condicions de parcel·la:*

Parcel·la mínima:

Zona Hotelera A: 5.000 m²

Zona Hotelera B, C: 10.000 m²

Façana mínima 50 m.

3. *Condicions d'edificació:*

Zona Hotelera A:

Altura màxima en núm. de plantes: 5

Altura màxima en metres: 16,4

Altura total en metres: 17,9

Ocupació en planta baixa: 40%

Ocupació en resta plantes: 30%

Edificabilitat: 3 m³/m²

Separació a vials i mitgeres: 3 m.

Separació entre edificis: 6 m.

Zona Hotelera B:

Altura màxima en núm. de plantes: 5

Altura màxima en metres: 16,4

Altura total en metres: 17,9

Ocupació en planta baixa: 30%

Ocupació en resta plantes: 25%

Edificabilitat: 2,5 m³/m²

*Separació a vials i mitgeres: 5 m.
Separació entre edificis: 10 m.*

Zona Hotelera C:

*Altura màxima en núm. de plantes: 3
Altura màxima en metres: 9,6
Altura total en metres: 11,1
Ocupació en planta baixa: 30%
Ocupació en resta plantes: 25%
Edificabilitat: 2 m³/m²*

Els solars confrontants amb les zones hoteleres, sempre que no estiguin destinats a equipaments, podran destinar-se a ús esportiu o zona verda privada annexa a l'hotel, per a això serà condició prèvia la inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i la unitat d'explotació indivisible, no afectada a altres usos que els previstos en el projecte autoritzat (article 1.b decreto 30/84 de 10 de maig, de la Conselleria de Turisme). «L'edificabilitat en aquesta parcel·la destinada a zona verda privada o esportiva serà de 0,30 m³/m², destinada exclusivament a aquest ús».

Els solars situats a una distància que no superior als 200 m de recorregut per als vianants des de l'accés a l'establiment hotelier podran destinar-se a zona verda o espai esportiu o recreatiu d'ús comú dels clients, si compleixen a més de les condicions de l'apartat anterior les següents:

a). Superfície mínima 2.000 m²

b). L'edificabilitat en aquests solars es reduirà a 0,30 m³/m², que únicament podran destinar-se a vestuaris, banys, caseta d'eines, mobles de jardí i utensilis esportius, porxos de protecció i instal·lacions esportives, que hauran de respectar les normes d'Espai Lliure.

Es limita el nombre de places per parcel·la al paràmetre d'1 plaça per cada 30 m², de parcel·la, de tal forma que és un més dels paràmetres limitadors de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les.

A l'efecte del número de plaça/parcel·la, s'entendrà com a «parcel·la» l'agrupació de la parcel·la pròpiament hotelera i les qualificades d'Espai Lliure Privat que compleixin els requisits dels apartats anteriors.

S'exclouen d'aquesta limitació les parcel·les que tinguessin autoritzat un nombre major de places amb anterioritat a l'aprovació del Pla, i les que no tinguessin l'ús recreatiu.

Modificació proposada:

1. Descripció: es tracta de zones hoteleres situades en zones turístiques o en urbanitzacions de baixa densitat. Les edificabilitats són baixes per a aconseguir instal·lacions hoteleres amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats. Tipus d'ordenació: aïllada.

2. Condicions de parcel·la:

Parcel·la mínima:

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

Façana mínima 50 m.

3. Condicions d'edificació:

Zona Hotelera A:

Altura màxima en núm. de plantes: 5

Altura màxima en metres: 16,40 m.

Altura total en metres: 17,90 m.

Ocupació en planta soterrani: 70%

Ocupació en planta baixa: 40%

Ocupació en resta plantes: 30%

Edificabilitat: 3 m³/m²

Separació a vials i mitgeres: 3 m.

Separació entre edificis: 6 m.

Zona Hotelera B:

Altura màxima en núm. de plantes: 5

Altura màxima en metres: 16,40 m.

Altura total en metres: 17,90 m.

Ocupació en planta soterrani: 60%

Ocupació en planta baixa: 30%

Ocupació en resta plantes: 25%

Edificabilitat: 2,5 m³/m²

Separació a vials i mitgeres: 5 m.

Separació entre edificis: 10 m.

Zona Hotelera C:

Altura màxima en núm. de plantes: 3

Altura màxima en metres: 9,60 m.

Altura total en metres: 11,10 m.

Ocupació en planta soterrani: 60%

Ocupació en planta baixa: 30%

Ocupació en resta plantes: 25%

Edificabilitat: 2 m³/m²

L'increment de l'ocupació sobre la parcel·la de la planta soterrani, respecte de la de planta baixa, només es podrà destinar a aparcament i instal·lacions pròpies de l'edificació. En cap cas aquests usos computaran com a edificabilitat.

L'ocupació en planta baixa i pis se situarà sobre l'ocupació permesa en planta soterrani.

Els solars confrontants amb les zones hoteleres, sempre que no estiguin destinats a equipaments, podran destinar-se a ús esportiu o zona verda privada annexa a l'hotel, per a això serà condició prèvia la inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i la unitat d'explotació indivisible, no afectada a altres usos que els previstos en el projecte autoritzat. L'edificabilitat en aquesta parcel·la destinada a zona verda privada o esportiva serà de 0,30 m³/m², destinada exclusivament a aquest ús.

Els solars situats a una distància que no superior als 200 m de recorregut per als vianants des de l'accés a l'establiment hotelier podran destinar-se a zona verda o espai esportiu o recreatiu

d'ús comú dels clients, si compleixen, a més de les condicions de l'apartat anterior, les següents:

a) Superfície mínima: 2.000 m²

b) L'edificabilitat en aquests solars es reduirà a 0,30 m³/m², que únicament podran destinar-se a vestuaris, banys, caseta d'eines, mobles de jardí i utensilis esportius, porxos de protecció i instal·lacions esportives, que hauran de respectar les normes d'espai lliure.

Es limita el nombre de places per parcel·la al paràmetre d'1 plaça per cada 30 m², de parcel·la, de tal forma que és un més dels paràmetres limitadors de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les.

A l'efecte del número de plaça/parcel·la, s'entendrà com a "parcel·la" l'agrupació de la parcel·la pròpiament hotelera i les qualificades d'espai lliure privat que compleixin els requisits dels apartats anteriors.

S'exclouen d'aquesta limitació les parcel·les que tinguessin autoritzat un nombre major de places amb anterioritat a l'aprovació del Pla, i les que no tinguessin l'ús recreatiu.

Article 258

Determinacions de disseny.

La modificació té per objecte permetre que puguin instal·lar-se elevadors de vehicles sense la necessitat de disposar, a més, d'una rampa d'accés rodat. Aquest article estableix en el punt 3r que, en cas d'instal·lar una plataforma eleva cotxes, aquesta solució ha de ser complementària d'una rampa i no pot ser l'accés únic de vehicles a la planta d'aparcaments, és a dir:

"3. Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran els munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significant-se que en cas de construir-se, la porta d'accés al mateix haurà de situar-se, així mateix, a més de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. Les seves dimensions hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta metres (2,80 m) per cinc coma seixanta metres (5,60 m)

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façanes a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides), hauran de contenir estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquestes vies públiques."

Atès que actualment els habitatges necessiten disposar d'aparcaments privats en planta soterrani davant l'escassetat de places en els espais públics i que les dimensions o la configuració de determinades parcel·les impedeix el desenvolupament d'una rampa amb el pendent requerit per les normes, es pretén facilitar la instal·lació d'eleva cotxes mecànics que solucionin aquesta necessitat sense que per a això calgui la construcció de la rampa complementària al fet que obliguen les normes i que, com s'ha assenyalat, no és sempre possible.

Text vigent:

1. Places d'aparcament

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

Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle.

En el rectangle de cada plaça no s'admetran minvaments de la seva superfície.

2. Disposicions de les places.

1) El disseny del garatge es realitzarà de manera tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.

2) En bateria.

Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui igual o superior a setanta graus sexagesimals (60°).

3) En diagonal.

Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra estigui comprès entre cinquanta (50°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

4) En cordó.

Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui inferior a trenta graus sexagesimals (30°).

En aquesta disposició, les places hauran de distanciar-se en el sentit del seu eix longitudinal, cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran els munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significat-se que en cas de construir-se, la porta d'accés al mateix haurà de situar-se, així mateix, a més de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. Les seves dimensions hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta metres (2,80 m) per cinc coma seixanta metres (5,60 m).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façanes a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides), hauran de contenir estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquestes vies públiques.

4. Rampes.

El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de diferent pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord, les generacions del qual estiguin constituïdes per plans reglats la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m)

En l'accés de vehicles, els tres metres (3 m) contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaça amb la rampa.

5. Carrils de circulació.

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

6. Carrils de maniobra.

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

Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplària mínima de metres dels carrils i les places.

1) Quan donin accés a les places en bateria:

Amplària del carril:	5,0	4,8	4,6	4,4	4,2	4
Amplària de la plaça:	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5

Quan donin accés a una o diverses places de fins a 5 m. de longitud:

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

L'ample dels carrils quan donin accés a les places en bateria haurà de mantenir-se constant en els trams rectes.

2) Quan donin accés a plaça en diagonal o en cordó. El carril de maniobra tindrà una amplària mínima de 2,5 m.

7. Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma nou metres (3,9 m), i un ample mínim de dos coma setanta-cinc metres (2,75 m) en els carrils d'un solo sentit i quatre coma nou metres (4,9 m) en els de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espais i elements constructius.

Les places, els carrils de circulació i els carrils de maniobra són espais independents els uns dels altres pel que no es podran superposar. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, com a baixants, murs, etc, en els carrils de circulació i maniobra. En les places només es permet que aquests elements constructius se situïn en els minvaments descrits en l'apartat 9 del present article. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra a l'efecte de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça.

Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran preferentment entre les

places.

9. Altura lliure.

L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint metres (2,20 m) que no es podrà reduir a menys de dos metres (2 m) en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places en què podrà reduir-se a 1,75 m d'altura, amb un ample màxim de 60 cm.

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

10. Senyalització.

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

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents metres quadrats (600 m²), estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats en cada cas hauran d'instal·lar-se també en les escales i en els vestíbuls.

Hauran de col·locar-se en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància indicant "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida".

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior a trenta centímetres (30 cm) a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places hauran de senyalitzar-se en el paviment.

11. Accessos de vehicles.

L'amplària mínima dels accessos per a un només sentit de circulació, que doni a carrers de menys de vuit metres (8 m) d'ample, serà quatre metres (4 m).

A aquest efecte l'amplària dels accessos es referirà no sols al llindar, sinó també als quatre primers metres (4 m) de profunditat a partir d'aquest.

En tots els altres casos els accessos tindran amplària suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas tenir amplària inferior a dos coma vuitanta metres (2,80 m) ni superior a sis metres (6 m).

Els locals la capacitat dels quals excedeix de cinquanta (50) vehicles o mil cinc-cents metres quadrats (1.500 m²) de superfície total, o bé aquells el tram d'accés dels quals a la zona d'estacionament de vehicles tingui una longitud superior a quaranta metres (40 m), hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta metres (2,80 m) d'ample mínim cadascun, senyalitzats o abalisats de manera que en cadascun s'estableixi un sentit únic de circulació o bé un sol accés d'un ample no inferior a cinc metres (5 m) per a la circulació en doble sentit.

12. Accessos de vianants.

Independentment del compliment de la Norma Bàsica: «Condicions de Protecció contra Incendis». Quan la superfície sigui igual o superior als sis-cents metres quadrats (600 m²) hauran de disposar d'accessos independents per a vianants, de manera que:

a) En cada planta cap punt del recinte o local haurà de quedar situat en més de cinquanta metres (50 m) d'un accés de vianants, d'ample no menor de zero coma vuitanta metres (0,80 m).

c) Els accessos per a vianants s'efectuaran a través de locals o passos destinats exclusivament a tal finalitat.

d) Les escales hauran de tenir un ample no menor de zero coma vuitanta metres (0,80 m) i seran sectors d'incendis als quals a cada planta s'accedirà a través de vestíbuls d'independència dotats de dues portes estanques al fum amb dispositius de tancament automàtic i amb obertura manual fàcil i obrint lliurement en el sentit de sortida o evacuació del local. Aquests vestíbuls hauran de dotar-se de sistemes o mitjans de ventilació.

e) En els locals d'aparcament sobre rasant, amb un sol nivell la superfície del qual sigui inferior a mil metres quadrats (1.000 m²) i les façanes dels quals disposin de més del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície sense tancament es podrà considerar suficient les rampes de vehicles a l'efecte d'evacuació sempre que disposin d'una vorera de zero coma vuitanta metres (0,80 m) d'ample com a mínim.

13. Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural, i directa a través de les obertures que pugui tenir el local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombratge de l'aire de l'interior del local. Si l'obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8%).

A l'efecte del dimensionament de buits, els patis o patinells tindran la mateixa consideració que façana.

La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

Si en els garatges existissin finestres a façanes i damunt existissin obertures d'habitacions alienes a l'activitat a menys de sis metres (6 m) mesurats entre els punts més pròxims de buits, les finestres del garatge es protegiran amb teulades contínues d'una RF-60 com a mínim i que sobresurtin més d'un metre (1 m) de façana o bé altres mitjans que garanteixin la ventilació i impedeixin la sortida de la flama.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze metres cúbics (15 m³) per hora i per metre quadrat de superfície del local.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó d'un metre quadrat (1 m²) per cada sis-cents metres quadrats (500 m²) de superfície d'aparcament en planta, excepte norma de rang superior i major exigència.

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

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió.

Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas hauran de projectar-se els mecanismes adequats perquè el sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcionin com a tal en cas d'incendi.

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

14. Evacuació de gasos.

En cada local o planta d'aparcament s'hauran d'instal·lar els necessaris embornals que garanteixin la correcta evacuació d'aigua i líquids.

15. Il·luminació.

El nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana en qualsevol punt del local per a aparcaments serà superior a quinze lux. (15 lux). En els accessos i carrils aquest nivell serà superior a cinquanta lux (50 lux).

16. Usos annexos.

Es podran instal·lar tallers quan estiguin separats de la resta del local mitjançant murs de RF-120 com a mínim, amb una porta de comunicació i una de sortida d'emergència totes dues de RF-60.

Només s'admetrà l'aparcament de vehicles que utilitzin com a carburant gasos líquids del petroli (G.L.P.) i la instal·lació o ús de màquines que els utilitzin quan es compleixin simultàniament les següents condicions:

a) Les obertures de ventilació arribin a nivell del paviment i tinguin una superfície superior a un quinze (1/15) de la superfície del local.

b) El nivell del paviment no estigui més baix que el nivell del carrer.

17. Insonorització.

Serà aplicable de Norma Bàsica: aïllament acústic en les edificacions.

18. Instal·lació elèctrica.

Haurà de donar-se compliment al que es disposa en el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió i instruccions complementàries d'aquest.

19. Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment la Norma Bàsica: Condicions de Protecció contra incendis en els edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

Independentment d'aquest compliment tots els elements estructurals tindran una RF-120 com a mínim.

20. Paviments.

El paviment serà resistent, impermeable, antilliscant i continu (en cas d'existir juntes, estaran perfectament segellades).

Modificació proposada:

1. Places d'aparcament

*Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de **quatre coma cinquanta metres (4,50 m)** i la seva amplària mínima de **dos coma trenta metres (2,30 m)**.*

Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle.

En el rectangle de cada plaça no s'admetran minvaments de la seva superfície.

2. Disposicions de les places.

a. El disseny del garatge es realitzarà de manera tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b. En bateria.

Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui igual o superior a setanta graus sexagesimals (60°).

c. En diagonal.

Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra estigui comprès entre cinquanta (50°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

d. En cordó.

Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra sigui inferior a trenta graus sexagesimals (30°).

En aquesta disposició, les places hauran de distanciar-se en el sentit del seu eix longitudinal, cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància.

***Es permetran** els munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significat-se que en*

cas de construir-se, la porta d'accés al mateix haurà de situar-se, així mateix, a més de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. Les seves dimensions hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta metres (2,80 m) per cinc coma seixanta metres (5,60 m).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façanes a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides), hauran de contenir estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquestes vies públiques.

4. Rampes.

El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de diferent pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord, les generacions del qual estiguin constituïdes per plans reglats la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m).

En l'accés de vehicles, els tres metres (3 m) contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaça amb la rampa.

5. Carrils de circulació.

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

6. Carrils de maniobra.

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

Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplària mínima de metres dels carrils i les places.

1) Quan donin accés a les places en bateria:

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

Quan donin accés a una o diverses places de fins a 5 m. de longitud:

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

L'ample dels carrils quan donin accés a les places en bateria haurà de mantenir-se constant en els trams rectes.

2) Quan donin accés a plaça en diagonal o en cordó. El carril de maniobra tindrà una amplària mínima de 2,5 m.

7. Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma nou metres (3,9 m), i un ample mínim de dos coma setanta-cinc metres (2,75 m) en els carrils d'un solo sentit i quatre coma nou metres (4,9 m) en els de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espais i elements constructius.

Les places, els carrils de circulació i els carrils de maniobra són espais independents els uns dels altres pel que no es podran superposar. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, com a baixants, murs, etc, en els carrils de circulació i maniobra. En les places només es permet que aquests elements constructius se situïn en els minvaments descrits en l'apartat 9 del present article. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra a l'efecte de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça.

Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran preferentment entre les places.

9. Altura lliure.

L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint metres (2,20 m) que no es podrà reduir a menys de dos metres (2 m) en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places en què podrà reduir-se a 1,75 m d'altura, amb un ample màxim de 60 cm.

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

10. Senyalització.

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

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents metres quadrats (600 m²), estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats en cada cas hauran d'instal·lar-se també en les escales i en els vestíbuls.

Hauran de col·locar-se en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància indicant: "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc" i "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida".

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior a trenta centímetres (30 cm) a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places hauran de senyalitzar-se en el paviment.

11. Accessos de vehicles.

L'amplària mínima dels accessos serà la necessària per a permetre el lliure accés a l'aparcament tenint en compte l'ample del carrer d'accés, així com els radis de gir

estandarditzats per als vehicles que es permetin estacionar.

En tots els altres casos els accessos tindran amplària suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas tenir amplària inferior a dos coma vuitanta metres (2,80 m) ni superior a sis metres (6 m).

Els locals la capacitat dels quals excedeix de cinquanta (50) vehicles o mil cinc-cents metres quadrats (1.500 m²) de superfície total, o bé aquells el tram d'accés dels quals a la zona d'estacionament de vehicles tingui una longitud superior a quaranta metres (40 m), hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta metres (2,80 m) d'ample mínim cadascun, senyalitzats o abalisats de manera que en cadascun s'estableixi un sentit únic de circulació o bé un sol accés d'un ample no inferior a cinc metres (5 m) per a la circulació en doble sentit.

12. Accessos de vianants.

Independentment del compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), quan la superfície sigui igual o superior als sis-cents metres quadrats (600 m²) hauran de disposar d'accessos independents per a vianants, de manera que:

a) En cada planta cap punt del recinte o local haurà de quedar situat en més de cinquanta metres (50 m) d'un accés de vianants, d'ample no menor de zero coma vuitanta metres (0,80 m).

c) Els accessos per a vianants s'efectuaran a través de locals o passos destinats exclusivament a tal finalitat.

d) Les escales hauran de tenir un ample no menor d'un metre (1 m) i seran sectors d'incendis als quals a cada planta s'accedirà a través de vestíbuls d'independència dotats de dues portes estanques al fum amb dispositius de tancament automàtic i amb obertura manual fàcil i obrint lliurement en el sentit de sortida o evacuació del local. Aquests vestíbuls hauran de dotar-se de sistemes o mitjans de ventilació.

e) En els locals d'aparcament sobre rasant, amb un sòl nivell la superfície del qual sigui inferior a mil metres quadrats (1.000 m²) i les façanes dels quals disposin de més del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície sense tancament es podrà considerar suficient les rampes de vehicles a l'efecte d'evacuació sempre que disposin d'una vorera de zero coma vuitanta metres (0,80 m) d'ample com a mínim.

13. Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombratge de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8%).

A l'efecte del dimensionament de buits, els patis o patinells tindran la mateixa consideració que façana.

La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

Si en els garatges existissin finestres a façanes i damunt existissin obertures d'habitacions alienes a l'activitat a menys de sis metres (6 m) mesurats entre els punts més pròxims de buits, les finestres del garatge es protegiran amb teulades contínues d'una RF-60 com a mínim i que sobresurtin més d'un metre (1 m) de façana o bé altres mitjans que garanteixin la ventilació i impedeixin la sortida de la flama.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze metres cúbics (15 m³) per hora i per metre quadrat de superfície del local.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó d'un metre quadrat (1 m²) per cada cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície d'aparcament en planta, excepte norma de rang superior i major exigència.

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

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió.

Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas hauran de projectar-se els mecanismes adequats perquè el sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcionin com a tal en cas d'incendi.

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

14. Evacuació de gasos.

En cada local o planta d'aparcament s'hauran d'instal·lar els necessaris embornals que garanteixin la correcta evacuació d'aigua i líquids.

15. Il·luminació.

El nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana en qualsevol punt del local per a aparcaments serà superior a quinze lux. (15 lux). En els accessos i carrils aquest nivell serà superior a cinquanta lux (50 lux).

16. Usos annexos.

Es podran instal·lar tallers quan estiguin separats de la resta del local mitjançant murs de RF-120 com a mínim, amb una porta de comunicació i una de sortida d'emergència totes dues de RF-60.

Només s'admetrà l'aparcament de vehicles que utilitzin com a carburant gasos líquids del petroli (GLP) i la instal·lació o ús de màquines que els utilitzin quan es compleixin simultàniament les següents condicions:

a) Les obertures de ventilació arribin a nivell del paviment i tinguin una superfície superior a un quinçè (1/15) de la superfície del local.

b) *El nivell del paviment no estigui més baix que el nivell del carrer.*

17. *Insonorització.*

Serà aplicable el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

18. *Instal·lació elèctrica.*

Haurà de donar-se compliment al que es disposa en el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió i instruccions complementàries d'aquest.

19. *Protecció contra incendis.*

Serà d'obligat compliment el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Independentment d'aquest compliment tots els elements estructurals tindran una RF-120 com a mínim.

20. *Paviments.*

El paviment serà resistent, impermeable, antilliscant i continu (en cas d'existir juntes, estaran perfectament segellades).

21. Aquestes normes no regeixen per als aparcaments totalment robotitzats que siguin autoritzats i que aniran segons la seva normativa específica, així com tampoc per a les llicències d'activitat anteriors a l'aprovació inicial del PGOU que, en cas d'impossibilitat material del seu compliment, es regiran per l'autorització atorgada.

Article 260

Aparcaments a l'aire lliure i solars no edificats.

Text vigent:

En tot solar no edificat provisionalment i sense perjudici del que es preveu en el Reglament d'Edificació Forçosa, es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les següents condicions:

a) *Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen en l'article 258 excepte en aquelles matèries (ventilació, etc.), en què per les característiques de l'activitat no són aplicable.*

b) *Les places d'aparcament hauran de protegir-se, mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbratge i altres mitjans, que permesos per la Normativa (Ordenances Municipals) vigent, compleixin la mateixa fi.*

c) *Els terrenys del solar destinats a aparcaments, hauran de dotar-se de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com adequades instal·lacions per a recollida i evacuació de les aigües pluvials, de manera que quedi garantit que no es produiran embassades.*

d) *El recinte d'aparcament haurà de dotar-se d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels 15 lux amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenament guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels*

carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de 5 lux.

e) Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva programació, serà obligatori el compliment del que es disposa en la NBE-CPI/91 Ordenances MM. però en tot cas, com a mínim, hauran de dotar-se d'extintors d'incendis amb el mateix criteri que l'establert en la citada NBE-CPI/91 per a garatge/aparcament.

f) Els solars hauran d'estar degudament barrats de conformitat amb el que es preveu en la present Normativa.

g) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments, no li eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que els correspongui per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

Modificació proposada:

En tot solar no edificat provisionalment i sense perjudici del que es preveu en el Reglament d'Edificació Forçosa, es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les següents condicions:

a) Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen en l'article 258 excepte en aquelles matèries (ventilació, etc.), en què per les característiques de l'activitat no són aplicable.

b) Les places d'aparcament **podran** protegir-se, mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbratge i altres mitjans, que permesos per la Normativa (Ordenances Municipals) vigent, compleixin la mateixa fi.

c) Els terrenys del solar destinats a aparcaments, hauran de dotar-se de **ferm** d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com adequades instal·lacions per a recollida i evacuació de les aigües pluvials, de manera que quedi garantit que no es produiran embassades.

d) El recinte d'aparcament haurà de dotar-se d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels 15 lux amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenament guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de 5 lux.

e) Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva programació, serà obligatori el compliment del que es disposa el **Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)**.

f) Els solars hauran d'estar degudament barrats de conformitat amb el que es preveu en la present Normativa.

g) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments, no li eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que els correspongui per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

3.5. Justificació del Compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efecte es troba en vigor el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent, amb les excepcions de l'article 54 de la LUIB.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en aquesta memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que, en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

“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 aquest cas les modificacions no han incidit sobre l'aprofitament, la densitat o l'ús del sòl pel qual no existeix la necessitat de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació. D'altra banda, l'increment d'edificabilitat en plantes soterrani és una modificació de caràcter general i no individual que requereixi fer constar aquesta relació de propietaris.

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB assenjala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació no suposa l'afecció de titulars particulars de manera singular o individualitzada.

D'altra banda, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques, és a dir:

“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.”

L'aprovació definitiva de les modificacions de planejament dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, segons l'article 54 de la LUIB, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, correspon a l'ajuntament i no existeix aprovació provisional. D'altra banda, les modificacions estructurals del planejament vigent les aprovarà definitivament l'administració insular i, en aquest cas, existirà el previ tràmit de l'aprovació provisional.

En aquest cas, Sant Antoni de Portmany compta amb 27.205 habitants (2021), per la qual cosa serà el propi ajuntament qui haurà d'aprovar definitivament aquestes modificacions en considerar-se no estructurals. Això excepte que el Consell insular en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial determini el contrari.

Finalment, l'acord i el contingut documental de les modificacions, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Pla territorial insular d'Eivissa.

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular d'Eivissa, aprovat per acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, correcció d'errors en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

D'acord amb la Disposició transitòria primera de les normes del PTI:

“Les modificacions de planejament que, en aplicació de la regulació vigent puguin formular-se, hauran d'ajustar-se als criteris que es estableixen en les normes 33, 34 i 36.”

La norma 33 del PTI es refereix, entre altres coses, a l'ordenació del sòl urbà i en aquest sentit estableix l'obligació per als planejaments municipals d'establir l'ordenació global i detallada del sòl urbà d'acord amb les característiques físiques dels terrenys.

A més, regula altres aspectes de directa aplicació com:

- Preservar de la transformació els terrenys situats en les cotes més altes i determinar la seva inedificabilitat o la seva qualificació com a espai lliure.
- Determinar també la inedificabilitat dels terrenys amb pendent superior al 40% i possibilitar construccions de només una planta de altura i adaptades a la topografia en els terrenys amb arracades entre el 20 i el 40%.
- Finalment, incorporar a l'ordenació com a espai lliure les masses forestals més valuoses, incorporant ordenances que garanteixin la seva conservació.

No obstant això, quan, per les característiques del teixit urbà o per la consolidació de drets no sigui possible aplicar l'assenyalat anteriorment, s'hauran d'establir regles per a l'ordenació de l'edificació que assegurin la minimització del seu impacte mitjançant el establiment de:

- Limitacions de la seva altura i volum i determinacions sobre la distribució d'aquest últim.
- Regles per l'abancament dels espais lliures de parcel·la o determinacions sobre la seva reforestació.
- Ordenances que obliguin a la restitució de l'arbratge suprimit.

Així mateix, els instruments de planejament, en establir la ordenació detallada del sòl urbà, hauran de respectar les característiques dels teixits preexistents i a aquest efecte:

- Respectaran la tipologia bàsica contínua o aïllada conformement a la qual es trobi edificada i es fixarà el seu règim d'altures respectant o reduint el majoritàriament consolidada.

- El règim d'usos globals es'ajustarà al que caracteritzi actualment cada zona i la seva intensitat serà, com a màxim, la que resulti de la ordenació preexistent.
- Excepte les zones per a les quals es prevegi la seva remodelació global, les condicions morfològiques i estètiques de l'edificació es definiran seguint criteris de respecte i consolidació de les actuals.
- El disseny viari respectarà la morfologia, concepció general i característiques dels traçats preexistents, donant-los continuïtat fins i tot quant a les seves seccions.

No obstant això, no resultarà d'aplicació en els àmbits subjectes a reforma on resulti necessària la intensificació o canvi dels usos globals actuals, o la remodelació del viari. En aquest cas els instruments de planejament general fixaran les característiques essencials de la zona de què es tracti tenint en compte:

- La capacitat de les xarxes de serveis i dotacions existents o previstes per a absorbir els increments de demanda derivats de canvis o intensificació d'usos.
- La seva incidència en el increment de demanda de viatges i maneres de desplaçament sobre les infraestructures de transport i aparcament existents.
- El seu impacte en les estratègies de rehabilitació dels centres urbans i sobre el patrimoni urbà i arquitectònic objecte de protecció.

Quant a l'ordenació del sòl urbà corresponents a les zones turístiques, aquesta es'ajustarà, a més de a l'anterior, al fixat en el PTI i a l'ordenació de les zones de sòl urbà incloses en l'Annex 1, també a les determinacions que allí es defineixen.

Finalment, respecte a l'ordenació de les àrees de sòl urbà destinat a ús industrial i de serveis, són criteris addicionals els següents:

- Establir el seu acotament físic i perceptiu de manera que guardi relació amb el teixit urbà de l'àmbit en el qual s'insereixen.
- Quan el anterior no sigui possible, procurar la disposició d'espais de transició que minimitzin l'impacte tipològic de les edificacions destinades a aquests usos, preveient pantalles vegetals de la magnitud i disposició adequades.
- Determinar les característiques estètiques de les edificacions tenint en compte el seu grau de percepció des del viari de sistema general circumdant.
- Definir específicament el tractament dels espais de vora a fi que siguin elements de harmonització i no de discordança o singularització, fonamentalment mitjançant la previsió de les pantalles vegetals abans citades.

Quant a la norma 34 del PTI, aquesta es refereix a l'ordenació del sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat i la norma 36 a l'ordenació dels terrenys confrontants situats en diferents termes municipals.

Per tant, aquesta modificació no està afectada per les citades normes del PTI, si bé haurà de ser dins de l'adaptació del PGOU al PTI que haurà de justificar-se íntegrament.

Quant a la disposició transitòria segona, aquest municipi no té encara el seu planejament adaptat al PTI.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Les modificacions proposades no modifiquen els plànols del vigent PGOU.

04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquestes modificacions de planejament no afecten l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent ni el Programa d'Actuació del PGOU.

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

En aquest cas el referit estudi no és necessari que formi part de la documentació que ha d'aprovar-se al no contemplar cap actuació de transformació urbanística.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a). Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c). Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a). Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b). S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la

possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c). Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a). Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b). Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a). Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b). Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."

A més, cal tenir en compte que l'article 14 d'aquesta Llei estableix els supòsits exclosos d'avaluació ambiental i l'apartat 7 assenyala el següent:

"D'acord amb la legislació estatal bàsica d'avaluació ambiental, no seran sotmesos a avaluació d'impacte ambiental els projectes que es trobin parcialment o totalment executats sense haver-se sotmès prèviament en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, sense perjudici del previst en els apartats anteriors, del qual preveu la legislació bàsica respecte dels casos d'execució de sentències fermes i en el títol V d'aquesta llei."

Per tant, en aquest cas, atès que es tracta de modificacions que no estan incloses en els supòsits anteriors d'avaluació ambiental estratègica ordinària ni simplificada i que la modificació relativa al règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent (article 71) estaria expressament exonerada en aplicació de l'article 14.7, es justificarà en l'informe ambiental la no necessitat de sol·licitar a la Comissió de Medi Ambient la subjecció a avaluació ambiental estratègica.

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la

LUIB, s'annexa el resum executiu del planejament.

Sant Antoni de Portman, març de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be the name of the architect.

José Mª Mayol Comas
ARQUITECTE

NORMES URBANÍSTIQUES

Article 71

Obres a realitzar en els edificis existents.

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos en l'article anterior, transitòriament fins a la seva substitució, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cadascuna de les següents situacions:

Situació 1a:

Edificació l'altura o la superfície de la qual edificada excedeixi en més d'un cent per cent (100%) de la permesa per les ordenances.

Còmput altura: l'altura haurà de computar-se tant en nombre de plantes com en metres. Tant en les altures existents com en les permeses s'inclouran els àtics edificats o permesos. L'altura a considerar serà la reguladora.

Còmput edificabilitat: l'edificabilitat permesa en una parcel·la serà la suma de les ocupacions màximes permeses en cadascuna de les seves plantes, més els cossos sortints permesos. No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables, les plantes situades per sota de la baixa ni, en qualsevol mena d'ordenació, els soterranis destinats a qualsevol ús permès o els semisoterranis exclusivament destinats a aparcament.

Regulació: es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les referides en l'article 129 de la LUIB, en edificis fora d'ordenació.

Situació 2a:

Edificis l'altura dels quals o la superfície edificada dels quals no excedeixi d'un cent per cent (100%) dels permesos per les Ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones. Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1a.

Regulació: en aquests edificis es permetran:

- a). Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b). Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c). Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst està inclòs en la relació dels permesos en la zona.
- d). Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'altura.

Situació 3a:

Edificis l'altura dels quals o l'edificabilitat dels quals no excedeixin dels permesos per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1a.

Regulació: es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2a, així com les d'ampliació fins a un màxim de vuitanta per cent (80%) dels paràmetres d'altura (computada en metres i nombre de plantes) i superfície edificable permesa per l'ordenança general en cadascuna de les zones.

Aquestes obres d'ampliació hauran de realitzar-se adequant-se a la tipologia original de l'edifici, encara en el cas que s'incompleixin les determinacions d'ocupació, profunditat edificable o separacions, i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn. Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 4a:

Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per aquesta ordenança, havent en la seva realització d'adequar-se a la tipologia original de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn.

2. En les situacions 2, 3 i 4 es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall, encara en el cas que aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura

3. Règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent.

Els edificis plurifamiliars inconclusos, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, encara que no es troben dins del termini de llicència o pròrroga i que incompleixin els paràmetres del vigent planejament, podran finalitzar-se amb les següents condicions:

- a). Haurà d'existir, almenys, executada tota l'estructura, entenent per aquesta la totalitat dels forjats.
- b). Ser la llicència anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001.
- c). El projecte que es presenti s'ajustarà a la normativa vigent en el moment de la seva aprovació o execució, quedant una vegada finalitzades les obres incorporades al planejament com a edificis inadeguats.
- d). Haurà de sol·licitar nova llicència per a finalitzar les obres d'acord amb aquesta normativa en el termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació i abonar les taxes corresponents segons l'ordenança vigent.

El termini de la nova llicència no podrà excedir de 2 anys.

e). Transcorregut aquest termini sense haver sol·licitat la llicència, l'edificació només es podrà finalitzar si l'excés d'edificabilitat respecte del planejament vigent es redueix en un 50% i se sol·licita llicència durant els 2 anys següents.

f). En tot cas, aquests edificis hauran de complir les mesures d'estalvi i eficiència energètica que s'estableixen en la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic.

Article 78

Construccions permeses per damunt de l'altura màxima.

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:

a). El forjat de sostre de l'última planta.

b). La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.

c). Els murs i baranes amb una altura màxima d'un metre i trenta centímetres (1,30 m) sobre el paviment.

d). La caixa d'escala d'accés al terrat amb una superfície construïda màxima de dotze metres quadrats (12 m²).

e). La maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos metres quadrats (2 m²) a la mínima exigida per la normativa reguladora.

f). Depòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m²).

g). Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que per raons tècniques hagin de situar-se a l'aire lliure.

h). Antenes, ximeneres, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.

i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i depòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

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

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic, en el cas d'estar permesa, hauran d'estar agrupats, en la mesura del possible.

5. També podran situar-se sobre el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements citats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no aconsegueixi la màxima.

6. En tot cas, en els edificis situats en sòl urbà, es permetran les instal·lacions destinades a evitar el risc d'incendis, incloses les escales contra incendis, encara que aquestes per impossibilitat justificada incompleixin la reculada de les edificacions aïllades i la profunditat edificable de les edificacions entre mitgeres, així com les instal·lacions destinades a millorar l'eficàcia energètica de les edificacions (plaques d'ACS i fotovoltaïques), telecomunicacions i aquelles altres que vinguin regulades en el Codi tècnic de l'edificació. Les plaques d'ACS i fotovoltaïques no podran situar-se sobre la coberta de la caixa de l'escala, recinte de màquines de l'ascensor o construccions similars permeses.

També es permetrà que l'ascensor arribi a la terrassa de la coberta sempre que aquest es trobi dins de l'altura total i el recinte de la màquina, en aquest cas, no se situï sobre la seva coberta.

En el cas d'establiments turístics, no situats íntegrament dins de l'àmbit d'un BIC, s'admetran les piscines, jacuzzis i el recinte de la maquinària, sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als murs i baranes de tancament de les cobertes planes, així com l'ús d'aquestes terrasses com a solàrium. Aquestes instal·lacions han de formar part dels serveis destinats només a les persones allotjades. Aquesta norma també serà aplicable a les edificacions residencials, en

tipologia unifamiliar aïllada, apariades o adossades.

Article 84

Separacions o reculades a límits.

1. Excepte ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no solament per sobre del pla de referència sinó també per sota del mateix i fins i tot per sota del terreny natural. Excepte indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclusivament voladissos excepte els simples alers de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a límits establerts, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes.

3. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions d'aquestes hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

No obstant, quan la pendent del solar sigui inferior a un 10%, la separació de les piscines podrà reduir-se fins a un (1) metre sempre que la rasant de la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els murets, banc i llars ("barbacoes") que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgeria.

5. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les dependències destinades a bombones i instal·lacions similars, així com els armaris de comptadors, situades en planta baixa sempre que la seva altura no superi la màxima permesa per als tancaments de parcel·la, així com els dipòsits quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny natural.

Les estacions transformadores han de complir la legislació sectorial específica, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora. Preferentment se situaran integrades en l'edificació i, quan es projectin aïllades en la parcel·la, hauran de respectar una reculada mínima de 3 m a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres límits de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.

No obstant això, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb l'ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials i espais lliures públics mitjançant un estudi que justifiqui la seva integració en l'entorn.

Les edificacions situades en solars on existeixi o es projecti una estació transformadora hauran de complir, respecte d'aquesta, una reculada mínima de 3 m.

6. En les separacions a límits de les edificacions aïllades podrà situar-se la rampa d'accés de vehicles a la planta soterrani sempre que aquesta tenguí unes dimensions no superiors a la reculada mínima permesa i romanguí descoberta. En qualsevol cas, només es permetrà en aquesta zona una rampa per parcel·la i façana mínima segons s'estableixi en cada zonificació.

En qualsevol cas, la zona de reculada podrà també utilitzar-se per a aparcar sempre que aquestes places estiguin descobertes i el seu paviment no sobrepassi l'altura respecte del terreny natural segons es regula en l'article 85.

6. En les separacions a límits de les edificacions aïllades podrà situar-se la rampa d'accés de vehicles a la planta sotterrani sempre que aquesta tenguí unes dimensions no superiors a la reculada mínima permessa i romanguí descoberta. En qualsevol cas, només es permetrà en aquesta zona una rampa per parcel·la i façana mínima segons estableixi en cada zonificació.

En qualsevol cas, la zona de reculada podrà també utilitzar-se per a aparcar sempre que aquestes places estiguin descobertes i el seu paviment no sobrepassi l'altura respecte del terreny natural segons es regula en l'article 85.

Article 85

Adaptació de l'edifici al terreny.

1. En edificació contínua:

Quan la rasant del carrer enfront de la façana del solar sigui sensiblement horitzontal es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un metre sobre el nivell de la vorada en cada punt.

Si el desnivell per sota de la rasant enfront de la façana de la parcel·la és superior a 0,60 m, l'altura d'aquest paviment podrà situar-se a una altura d'un metre seixanta (1,60) del punt més desfavorable sense sobrepassar l'altura d'1 metre en el punt més favorable de la rasant del vial. A aquest efecte, podrà descompondre's la façana en trams perquè això no ocorri.

En tot cas el paviment de la planta baixa podrà estar situat a 0,60 m per sota d'aquesta rasant.

En cas de solars en cantonada o xamfrà s'aplicarà l'anterior sobre el conjunt de les façanes dels edificis desenvolupades com si fossin una sola.

En cas de solars a dos o més vies que no formin cantonada o xamfrà, es regularà com si es tractés d'edificis independents.

2. En edificació aïllada:

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzat amb les finalitats de:

a). Excavar el buit en el qual es construiran soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b). Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

c). També es permetran les rampes d'accés de vehicles a la planta sotterrani amb una amplària màxima de la reculada permessa en cada zona, així com un accés per als vianants amb una amplària màxima de 1,20 m, d'acord amb el que es disposa en l'article 84.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per a això els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. Les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del paviment d'aquesta, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m) en terrenys sensiblement plans i d'un metre i noranta centímetres (1,90 m) en els restants terrenys.

No obstant això, a les zones d'inundació potencial determinades en el PHIB, els projectes de sol·licitud de llicència urbanística en sòl urbà i els plans de desenvolupament requeriran autorització

de la DGRH i les plantes baixes podran situar-se a la cota del terreny natural que aquesta determini per a reduir i evitar el risc potencial d'inundacions.

4. Es considerarà que un terreny és sensiblement pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici sigui igual o inferior al resultat de multiplicar deu (10) per la distància entre tots dos punts expressada en metres.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

6. En l'espai de reculada a mitgeria no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en aquesta parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podran construir fins al nivell d'aquestes.

Article 95

Ús d'equipaments (VI).

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent (17).

És el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial (18).

Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts.

Es realitza en hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes.

S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

3. Uso soci/cultural (19).

És el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, com ara: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

No obstant això, els clubs socials per al consum de substàncies tòxiques, estupefaents o psicotròpiques, que estiguin legalment permeses, només es permetran en locals situats en edificis d'ús exclusiu no residencial ni turístics que, a més, estiguin situats fora dels 200 metres, mesurats radialment des del límit més pròxim a l'edificació, dels centres que imparteixin ensenyament a les persones menors d'edat, zones d'oci infantil i centres permanents d'atenció a les persones menors d'edat.

4. Ús esportiu (20).

És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de

caràcter públic o privat, amb o sense espectadors.

Es distingeixen dues subclasses:

- a). En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats sobre un altre o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o un altre qualsevol ús en el qual sigui previsible la permanència de persones.
- b). En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles (21).

Engloba aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

- a). S'entendrà per espectacles públics els locals o espais de pública assistència tals com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

Els usos que comporten activitat musical només es permeten quan es desenvolupen en les condicions pròpies d'un cinema, d'un teatre, d'un auditori o d'un teleclub, d'acord amb el criteri arquitectònic tradicional d'aquests espais; també s'admet l'activitat musical pròpia dels circs i espectacles taurins, així com la dels espectacles ambulants propis de les fires i festes populars del municipi, o d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

- b). S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència tals com els casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

No es permeten els salons recreatius i similars que comportin activitat musical.

- c). Activitats recreatives.

Com a activitats recreatives es permetran les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques.

També es permeten els festivals i concerts de cançons pròpies de les festes populars del municipi i d'actes públics que l'Ajuntament consideri d'interès per a la població en general.

- d). Establiments públics.

Com a establiments públics s'admeten els restaurants, cafès, cafeteries i bars.

- e). Usos existents.

Els usos relatius a espectacles públics, sales de reunió, activitats recreatives i establiments públics que, d'acord amb el règim urbanístic anterior, tenen l'activitat musical autoritzada o en una fase de tramitació que hagi de concloure's per imperatiu legal se'ls manté en vigor l'ús urbanístic corresponent, amb la limitació de no poder ampliar-lo. També se'ls manté la possibilitat de realitzar obres de reforma, modernització o condicionament d'edificis o locals amb l'objecte d'adoptar mesures correctores en els locals amb aquesta activitat musical; fins i tot s'admet, en tal circumstància, les obres de nova planta que pretenguin reinstal·lar en el mateix solar aquesta activitat musical amb la mateixa o menor superfície útil, millorant l'aïllament i la seguretat i reduint el seu impacte ambiental.

6. La instal·lació de sales de joc, d'acord amb la definició de la Llei 8/2014, d'1 d'agost, del joc i les apostes, o norma que la substitueixi o modifiqui, només es permetran en locals situats en edificis d'ús

exclusiu no residencial ni turístic, excepte en establiments turístics que, a més, formi part d'un servei només per a les persones allotjades.

Article 227

Zona nucli antic.

1. Descripció: correspon a tota aquella part del nucli antic de la població assenyalada com a tal en els plànols corresponents del PGOU. Es caracteritza pels traçats irregulars dels seus carrers i per les edificacions entre mitgeres adoptant usos i estils tradicionals.

2. Zones: es proposen dues zones que es distingeixen per les diferents altures. Denominades CA1 i CA2.

3. Condicions mínimes de la parcel·la. S'estableixen les següents condicions de parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la: 200 m²

Amplària mínima de parcel·la: 7 m.

4. Condicions d'edificabilitat:

Altura màxima en metres:

Zona CA1: 13,30 m.

Zona CA2: 16,40 m.

Altura total en metres:

Zona CA1: 14,80 m.

Zona CA2: 17,90 m.

Vol màxim de qualsevol element volat 1/10 de l'ample del carrer, amb un màxim d'1 m, sempre que compleixi una separació en projecció vertical respecte de la vorada de la vorera de 0,5 m. En el cas que no existeixi vorera no es podran treure volades.

En tots els casos es podrà arribar a una profunditat edificable de 12 m, encara que això impliqui que se superin els paràmetres d'ocupació definits posteriorment.

Profunditat màxima: 20 m.

Quan se superi la profunditat edificable de 12 m. no serà aplicable la reculada del fons de 5 m.

Ocupació:

Zona CA1: 70%

Zona CA2: 100%

Edificabilitat: Segons altura i ocupació.

Volum: Segons altura i ocupació.

Reculada fons: 5 m.

Sempre podran construir-se soterranis complets, que no es computaran com a altura ni com a nombre de plantes.

En els casos en què un solar d'enfront de dos o més carrers amb diferents altures, formant cantonada o xamfrà podrà prolongar-se la major de les altures per les façanes dels carrers adjacents de menor altura fins a una longitud equivalent al doble de l'ample d'aquest últim carrer, comptada des del vèrtex de l'aresta o xamfrà, fins a un màxim de vint metres, sempre que se situï a distància no inferior a tres metres dels eixos de mitgera respecte a la finca o finques confrontants. La paret lateral resultant distanciada tres o més metres de la finca o finques confrontants haurà de tractar-se com a façana i en harmonia quant a buits i els seus tancaments, colors, materials i composició, amb la façana principal del carrer de menor altura.

5. Condicions d'estètica.

Buits i composició de façanes en nova edificació.

Composició de façanes.

La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades, ni en planta ni en secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.

La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant aquests buits sobre eixos verticals.

Els buits hauran de ser tots ells rectangulars i el seu eix vertical serà el de major grandària. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de planta baixa i planta porxo.

Els buits situats sobre un mateix eix no podran, a partir de la planta 1a, anar en augment de grandària cap a la planta superior. Aquesta regla no serà aplicable en els buits de la planta baixa que podran ser de menor grandària que els de la Planta 1a.

No obstant això, la regla anterior sobre els buits podrà aplicar-se a balcons o galeries envidrades en qualsevol posició a partir de la 1a planta.

Els buits podran resoldre's així mateix mitjançant finestra, balconera, tancament, etc.

Quan en planta baixa es donés accés a un garatge l'ample màxim serà de tres metres (3 m.) mantenint sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits de la façana de l'edifici i mantenint una separació mínima entre ells, o entre buits i l'eix de la mitgera de cinquanta centímetres (50 cm.).

En cas de comerços, els aparadors tindran una amplària màxima de dos metres (2 m).

Es posarà especial atenció a mantenir en tota la façana, la continuïtat formal del pla de tancament que podrà trencar-se exclusivament mitjançant cornises.

Baranes: de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada. Si hi ha adorns hauran de ser igual als tradicionals.

Fusteria: de fusta pintada, vernissada o impregnada de resines sintètiques. Persiana tradicional.

Galeries envidrades: podran constituir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o vernissades.

Altura màxima de tancament 3 m. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de muret o un altre

element de fàbrica, l'envidrament ha de ser total, excepte la base de sustentació i la coberta, i resolt íntegrament amb fusteria de fusta i de disseny similar a les tradicionals.

Extractors i aparells d'aire condicionat: es col·locaran de manera que no sobresurtin del pla de façana. No podent col·locar-se a una altura inferior a 3 m ni resultar directament visibles des de la via pública.

6. Cobertes.

Es resoldran seguint l'estil tradicional del nucli antic.

7. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials.

Es prohibeix la manipulació dels paràmetres de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposats havent d'atenir-se al mateix que la resta de la façana.

De la mateixa forma hauran de mantenir-se els eixos verticals de composició de buits generals de la façana.

Els aparadors i portes d'accés podran resoldre's amb fusteria de fusta o sense fusteria, quedant expressament prohibit l'ús de fusteria d'acer inoxidable o alumini.

Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interromput per marqueteria, ni per cap element sòlid (rètols, etc.). S'exceptuen les lletres sobre el pla de façana.

La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada en el seu cas, no serà mai inferior a cinquanta centímetres (50 cm).

L'ample dels buits serà inferior o igual a dos metres (2 m.).

Els rètols han de quedar completament embeguts en els buits d'aparador o d'accés, amb una volada màxima de sis centímetres (6 cm).

Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independents del mateix no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis centímetres (6 cm).

L'altura màxima del rètol serà de quaranta centímetres (40 cm).

La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i el focus lluminós no podrà quedar vist en cap cas, havent d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

8. Es permetran rètols dels tipus següents:

a). Lletres soltes de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana (en aquest últim cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana).

b). Lletres pintades o gravades sobre el vidre de l'aparador.

c). Lletres gravades sobre el bastidor de vidre o xapa.

d). Lletres soltes de llautó o fusta adossades al vidre de l'aparador.

e). Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a un centímetre.

9. No s'autoritzen les marquesines.

S'autoritza l'existència de tendals de lona d'armadura mòbil, segons el que es disposa en les normes generals.

10. Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

11. Ordenances d'higiene en reformes i ampliacions.

Aquestes obres a fi de mantenir la tipologia, no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene pel que concerneix superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, grandària de peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici, sense perjudici del que es disposa en el Decret sobre Cèdules d'Habitabilitat de la C.A. Els semisoterranis es regularan per l'article 75.

Article 228

Règim d'usos permesos. Zona: nucli antic CA1 i CA2.

Usos detallats: grups / grandària / situació / pressió sonora / densitat potencia / potència mecànica / nivell sonor.

Unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3
 Plurifamiliar: 3 / tots / totes
 Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
 Hoteler: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
 Indústria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1
 Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
 Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3
 Administratiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
 Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
 Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
 Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
 Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1
 Docent: 1, 2, 3 / tots / 3, 4
 Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
 Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 4
 Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
 Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
 Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
 Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
 Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
 Establiments públics: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
 Especials i de seguretat: 1, 2 / tots / 2, 3, 4
 Infraestructures: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
 Espais lliures: 1, 2, 3 / tots

Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat.

Article 229

Zones intensives A i B.

1. Descripció: Comprèn els sectors de l'eixample del barri antic i les àrees d'extensió urbana en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua.

2. Zones: Es proposen dues zones que es distingeixen per les diferents altures.

Condicions mínimes de la parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la: 200 m².

Amplària mínima de parcel·la: 10 m.

3. Condicions d'edificabilitat. S'estableixen els següents paràmetres:

Altura màxima en nombre de plantes:

Zona intensiva A: 4

Zona intensiva B: 3

Altura màxima en metres:

Zona intensiva A: 13,3

Zona intensiva B: 9,6

Altura total en metres:

Zona intensiva A: 14,8

Zona intensiva B: 11,1

Vol màxim de qualsevol element volat 1/10 de l'ample del carrer, amb un màxim d'1 m, sempre que compleixi una separació en projecció vertical respecte de la vorada de la vorera de 0,5 m. En el cas que no existeixi vorera no es podrà treure volades.

En tots els casos es podrà arribar a una profunditat edificable de 12 m, encara que això impliqui que se superin els paràmetres d'ocupació definits posteriorment.

Profunditat màxima: 20 m.

Quan no se superi la profunditat edificable de 12 m no serà aplicable la reculada del fons de 5 m.

En qualsevol cas, podran construir-se soterranis complets, que no es computaran com a edificabilitat, quan aquests es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme.

També s'admetran en aquesta planta i com a ús complementari de l'anterior les instal·lacions al servei de l'edificació i els trasters. Aquests usos tampoc computaran com a edificabilitat.

Els solars que confrontessin en una o més mitgeres amb una altra zona en la qual sigui obligatori la reculada a mitgeres, l'edificació en totes les seves plantes, fins i tot soterranis complets, es recularà tres metres d'aquesta mitgera; la paret lateral resultant haurà de tractar-se com a façana i en harmonia quant a buits, tancaments, colors, materials i composició, amb façana principal del carrer.

4. Condicions d'estètica.

a). La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà

l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades, ni en planta, ni en secció, ni en cossos volats de fàbrica.

b). La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant aquests buits sobre eixos verticals.

c). Els buits hauran de ser tots ells rectangulars i el seu eix vertical serà de major grandària. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

d). Les úniques volades permeses seran balcons o galeries envidrades.

e). Baranes: de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada.

f). Fusteria: de fusta pintada, vernissada o impregnada de resines sintètiques, o d'alumini de color fosc. Persiana tradicional.

g). Galeries envidrades: podran construir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o vernissada. Altura màxima de tancament 3 m. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de muret o un altre element de fàbrica, l'envidrament ha de ser total, excepte la base de sustentació i la coberta.

h). Cobertes: es resoldran d'acord amb la tradició, quedant prohibits els materials l'ús dels quals no sigui tradicional.

i). Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

Article 230

Règim d'usos permesos. Zona: intensiva A i B.

Usos detallats: grups / grandària / situació / pressió sonora / densitat potencia / potència mecànica / nivell sonor.

Unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3

Plurifamiliar: 3 / tots / totes

Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Hoteler: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Indústria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Indústria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3

Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4

Tallers: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 3

Administratiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4

Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4

Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4

Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1

Docent: 1, 2, 3 / tots / 3, 4

Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 4

Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4

Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3

Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5

Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3

Salas de reunió: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3
Activitats recreatives: 1, 2, 3 / tots / 4 / -- / -- / -- / 5
Establiments públics: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
Especials i de seguretat: 1, 2 / tots / 1, 2, 3, 4
Infraestructures: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
Espais lliures: 1, 2, 3 / tots

Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat.

Article 231

Zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K.

1. Descripció: està constituït per zones en les zones que disposen d'ordenacions característiques de l'edificació aïllada, amb espais lliures al voltant de caràcter privat. La definició de Zona Extensiva respon a un menor aprofitament del sòl, per les menors extensions de superfície d'ocupació i menors edificabilitat i densitat.

2. Condicions mínimes de parcel·la:

Superfície mínima de parcel·la:

Zones Extensives A, B, C, D, E: 400 m²

Zones Extensives F, K: 600 m²

Zones Extensives I, J: 800 m²

Zona Extensiva G: 1.000 m²

Zona Extensiva H: 2.000 m²

Façana mínima de parcel·la:

Zones Extensives A, B, C, D, E: 15 m.

Zones Extensives F, G, I, J, K: 20 m.

Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condicions d'edificació

Altura màxima en núm. de plantes:

Zones Extensives A, F: 4

Zones Extensives B, C, K: 3

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 2

Altura màxima en metres:

Zones Extensives A, F: 13,30 m.

Zones Extensives B, C, K: 9,60 m.

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

Altura total en metres:

Zones Extensives A, F: 14,80 m

Zones Extensives B, C, K: 11,10 m.

Zones Extensives D, E, G, H, I, J: 8

Ocupació màxima sobre parcel·la de les plantes soterrani quan aquestes es destinin a aparcaments per a vehicles tipus turisme i/o serveis necessaris per a l'edificació:

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

Només quan aquesta ocupació es destini com a ús principal a aparcaments per a vehicles tipus turisme i, com a complementari, a trasters i instal·lacions pròpies de l'edificació no computarà com a edificabilitat.

Zones Extensives B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

En tot cas l'ocupació en planta baixa i pis se situarà sobre l'ocupació permesa en planta soterrani.

Ocupació sobre parcel·la de la planta baixa:

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

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%, condicionada a la inexistència de restes arqueològiques que mereixin ser conservats.

Ocupació sobre parcel·la de les altres plantes:

Zones Extensives A, B, E, F: 40%
Zones Extensives C, K: 30%
Zona Extensiva D: 50%
Zones Extensives G, H, I, J: 50% sobre la planta baixa projectada.

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament comercials i/o establiments públics podran tenir una ocupació màxima del 60%.

Volum màxim per edifici:

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

En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.03.14) i zona K, els edificis exclusivament

comercials i/o establiments públics podran tenir un volum màxim sobre rasant per edifici de 25.000 m³. No obstant això, el volum total destinat a establiments públics no podrà superar el que s'especifica per a cada zona, en aquest apartat, com a volum màxim per edifici.

4. Reculades a vials i àrees públiques:

Zones Extensives A, B, D, E, K: 3 m.

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

Zona Extensiva H: 7 m.

5. Reculades a laterals i fons:

Zones Extensives A, B, C, D, I, I, J, K: 3 m.

Zona Extensiva F, G: 5 m.

Zona Extensiva H: 7 m.

6. Enjardinament mínim.

Zones Extensives F, G, H, K: 40%

Zones Extensives I, J: 50%

8. Condicions d'estètica.

a) Cobertes: Es resoldran amb materials i tipologia tradicionals.

b) Materials: en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives seran les característiques de les tipologies tradicionals.

9. Separació entre edificis d'un mateix solar serà el doble de l'exigida a mitgera.

Article 232

Règim d'usos permesos. Zona: extensiva A, B, C, D, E i F.

Usos detallats: grups / grandària / situació / pressió sonora / densitat potencia / potència mecànica / nivell sonor.

Unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3

Plurifamiliar: 3 / tots / tots

Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Hoteler: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4

Indústria: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Indústria: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4

Tallers: 1, 2, 3 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Tallers: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Administratiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4

Aparcaments de turismes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5, 6 / 1, 2, 3, 4

Serveis de l'automòbil: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4

Docent: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1

Docent: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4

Sanitari-assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4

Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4

Establiments públics: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
Especials i de seguretat: 1, 2 / tots / 1, 2, 3, 4
Infraestructures: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
Espais lliures: 1, 2, 3 / tots / --

La grandària 5 està només admesa en edificis exclusivament comercials i/o establiments públics, en les zones següents: B (excepte en la zona assenyalada en el plànol relatiu als articles 231 i 232 de la modificació puntual aprovada per la CIOTUPHA el 06.06.2014) i K.

Les qualificacions residencials de tipologia plurifamiliar del nucli de Sant Antoni, d'acord amb la normativa turística, es consideren zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat.

Article 234

Zones hoteleres A, B i C.

1. Descripció: es tracta de zones hoteleres situades en zones turístiques o en urbanitzacions de baixa densitat. Les edificabilitats són baixes per a aconseguir instal·lacions hoteleres amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats. Tipus d'ordenació: aïllada.

2. Condicions de parcel·la:

Parcel·la mínima:

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

Façana mínima 50 m.

3. Condicions d'edificació:

Zona Hotelera A:

Altura màxima en núm. de plantes: 5
Altura màxima en metres: 16,40 m.
Altura total en metres: 17,90 m.
Ocupació en planta soterrani: 70%
Ocupació en planta baixa: 40%
Ocupació en resta plantes: 30%
Edificabilitat: 3 m³/m²
Separació a vials i mitgeres: 3 m.
Separació entre edificis: 6 m.

Zona Hotelera B:

Altura màxima en núm. de plantes: 5
Altura màxima en metres: 16,40 m.
Altura total en metres: 17,90 m.
Ocupació en planta soterrani: 60%
Ocupació en planta baixa: 30%
Ocupació en resta plantes: 25%
Edificabilitat: 2,5 m³/m²
Separació a vials i mitgeres: 5 m.
Separació entre edificis: 10 m.

Zona Hotelera C:

Altura màxima en núm. de plantes: 3

Altura màxima en metres: 9,60 m.

Altura total en metres: 11,10 m.

Ocupació en planta soterrani: 60%

Ocupació en planta baixa: 30%

Ocupació en resta plantes: 25%

Edificabilitat: 2 m³/m²

L'increment de l'ocupació sobre la parcel·la de la planta soterrani, respecte de la de planta baixa, només es podrà destinar a aparcament i instal·lacions pròpies de l'edificació. En cap cas aquests usos computaran com a edificabilitat.

L'ocupació en planta baixa i pis se situarà sobre l'ocupació permesa en planta soterrani.

Els solars confrontants amb les zones hoteleres, sempre que no estiguin destinats a equipaments, podran destinar-se a ús esportiu o zona verda privada annexa a l'hotel, per a això serà condició prèvia la inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i la unitat d'explotació indivisible, no afectada a altres usos que els previstos en el projecte autoritzat. L'edificabilitat en aquesta parcel·la destinada a zona verda privada o esportiva serà de 0,30 m³/m², destinada exclusivament a aquest ús.

Els solars situats a una distància que no superior als 200 m de recorregut per als vianants des de l'accés a l'establiment hotelier podran destinar-se a zona verda o espai esportiu o recreatiu d'ús comú dels clients, si compleixen, a més de les condicions de l'apartat anterior, les següents:

a). Superfície mínima: 2.000 m²

b). L'edificabilitat en aquests solars es reduirà a 0,30 m³/m², que únicament podran destinar-se a vestuaris, banys, caseta d'eines, mobles de jardí i utensilis esportius, porxos de protecció i instal·lacions esportives, que hauran de respectar les normes d'espai lliure.

Es limita el nombre de places per parcel·la al paràmetre d'1 plaça per cada 30 m², de parcel·la, de tal forma que és un més dels paràmetres limitadors de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les.

A l'efecte del número de plaça/parcel·la, s'entendrà com a "parcel·la" l'agrupació de la parcel·la pròpiament hotelera i les qualificades d'espai lliure privat que compleixin els requisits dels apartats anteriors.

S'exclouen d'aquesta limitació les parcel·les que tinguessin autoritzat un nombre major de places amb anterioritat a l'aprovació del Pla, i les que no tinguessin l'ús recreatiu.

Article 258**Determinacions de disseny.****1. Places d'aparcament**

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma cinquanta metres (4,50 m) i la seva amplària mínima de dos coma trenta metres (2,30 m).

Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle.

En el rectangle de cada plaça no s'admetran minvaments de la seva superfície.

2. Disposicions de les places.

a. El disseny del garatge es realitzarà de manera tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b. En bateria.

Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui igual o superior a setanta graus sexagesimals (60°).

c. En diagonal.

Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra estigui comprès entre cinquanta (50°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

d. En cordó.

Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra sigui inferior a trenta graus sexagesimals (30°).

En aquesta disposició, les places hauran de distanciar-se en el sentit del seu eix longitudinal, cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre metres (4 m.) de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta de les quals estigui proveïda de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància.

Es permetran els munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significant-se que, en cas de construir-se, la porta d'accés al mateix haurà de situar-se, així mateix, a més de quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. Les seves dimensions hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta metres (2,80 m) per cinc coma seixanta metres (5,60 m).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façanes a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides), hauran de contenir estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquestes vies públiques.

4. Rampes.

El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de diferent pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord, les generacions del qual estiguin constituïdes per plans reglats la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m)

En l'accés de vehicles, els tres metres (3 m) contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaça amb la rampa.

5. Carrils de circulació.

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplària mínima serà de dos coma cinquanta metres (2,50 m) per a sentit únic i quatre coma cinquanta metres (4,50 m) per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un només sentit si

aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud d'aquest carril no excedeixi de quaranta metres (40 m).

6. Carrils de maniobra.

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

Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m.) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplària mínima de metres dels carrils i les places.

1). Quan donin accés a les places en bateria:

Amplària del carril:	4,4	4,2	4
Amplària de la plaça:	2,3	2,4	2,5

Quan donin accés a una o diverses places de fins a 5 m de longitud:

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

L'ample dels carrils quan donin accés a les places en bateria haurà de mantenir-se constant en els trams rectes.

2). Quan donin accés a plaça en diagonal o en cordó. El carril de maniobra tindrà una amplària mínima de 2,5 m.

7. Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma nou metres (3,9 m), i un ample mínim de dos coma setanta-cinc metres (2,75 m) en els carrils d'un solo sentit i quatre coma nou metres (4,9 m) en els de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espais i elements constructius.

Les places, els carrils de circulació i els carrils de maniobra són espais independents els uns dels altres pel que no es podran superposar. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, com a baixants, murs, etc., en els carrils de circulació i maniobra. En les places només es permet que aquests elements constructius se situïn en els minvaments descrits en l'apartat 9 del present article. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra a l'efecte de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça.

Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran preferentment entre les places.

9. Altura lliure.

L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint metres (2,20 m) que no es podrà reduir a menys de dos metres (2 m) en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places en què podrà reduir-se a 1,75 m d'altura, amb un ample màxim de 60 cm.

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

10. Senyalització.

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

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents metres quadrats (600 m²), estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats en cada cas hauran d'instal·lar-se també en les escales i en els vestíbuls.

Hauran de col·locar-se en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància indicant: "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc" i "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida".

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior a trenta centímetres (30 cm) a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places hauran de senyalitzar-se en el paviment.

11. Accessos de vehicles.

L'amplària mínima dels accessos serà la necessària per a permetre el lliure accés a l'aparcament tenint en compte l'ample del carrer d'accés, així com els radis de gir estandarditzats per als vehicles que es permetin estacionar.

En tots els altres casos els accessos tindran amplària suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent en cap cas tenir amplària inferior a dos coma vuitanta metres (2,80 m) ni superior a sis metres (6 m).

Els locals la capacitat dels quals excedeix de cinquanta (50) vehicles o mil cinc-cents metres quadrats (1.500 m²) de superfície total, o bé aquells el tram d'accés dels quals a la zona d'estacionament de vehicles tingui una longitud superior a quaranta metres (40 m), hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta metres (2,80 m) d'ample mínim cadascun, senyalitzats o abalisats de manera que en cadascun s'estableixi un sentit únic de circulació o bé un sol accés d'un ample no inferior a cinc metres (5 m) per a la circulació en doble sentit.

12. Accessos de vianants.

Independentment del compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), quan la superfície sigui igual o superior als sis-cents metres quadrats (600 m²) hauran de disposar d'accessos independents per a vianants, de manera que:

- a). En cada planta cap punt del recinte o local haurà de quedar situat en més de cinquanta metres (50 m) d'un accés de vianants, d'ample no menor de zero coma vuitanta metres (0,80 m).
- b). Els accessos per a vianants s'efectuaran a través de locals o passos destinats exclusivament a tal finalitat.

c). Les escales hauran de tenir un ample no menor d'un metre (1 m) i seran sectors d'incendis als quals a cada planta s'accedirà a través de vestíbuls d'independència dotats de dues portes estanques al fum amb dispositius de tancament automàtic i amb obertura manual fàcil i obrint lliurement en el sentit de sortida o evacuació del local. Aquests vestíbuls hauran de dotar-se de sistemes o mitjans de ventilació.

d). En els locals d'aparcament sobre rasant, amb un sòl nivell la superfície del qual sigui inferior a mil metres quadrats (1.000 m²) i les façanes dels quals disposin de més del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície sense tancament es podrà considerar suficient les rampes de vehicles a l'efecte d'evacuació sempre que disposin d'una vorera de zero coma vuitanta metres (0,80 m) d'ample com a mínim.

13. Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombratge de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8%).

A l'efecte del dimensionament de buits, els patis o patinells tindran la mateixa consideració que façana.

La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.

Si en els garatges existissin finestres a façanes i damunt existissin obertures d'habitacions alienes a l'activitat a menys de sis metres (6 m) mesurats entre els punts més pròxims de buits, les finestres del garatge es protegiran amb teulades contínues d'una RF-60 com a mínim i que sobresurtin més d'un metre (1 m) de façana o bé altres mitjans que garanteixin la ventilació i impedeixin la sortida de la flama.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze metres cúbics (15 m³) per hora i per metre quadrat de superfície del local.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó d'un metre quadrat (1 m²) per cada cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície d'aparcament en planta, excepte norma de rang superior i major exigència.

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

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió.

Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas hauran de projectar-se els mecanismes adequats perquè el sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcionin com a tal en cas d'incendi.

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

com d'un veí.

14. Evacuació de gasos.

En cada local o planta d'aparcament s'hauran d'instal·lar els necessaris embornals que garanteixin la correcta evacuació d'aigua i líquids.

15. Il·luminació.

El nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana en qualsevol punt del local per a aparcaments serà superior a quinze lux. (15 lux). En els accessos i carrils aquest nivell serà superior a cinquanta lux (50 lux).

16. Usos annexos.

Es podran instal·lar tallers quan estiguin separats de la resta del local mitjançant murs de RF-120 com a mínim, amb una porta de comunicació i una de sortida d'emergència totes dues de RF-60.

Només s'admetrà l'aparcament de vehicles que utilitzin com a carburant gasos líquids del petroli (GLP) i la instal·lació o ús de màquines que els utilitzin quan es compleixin simultàniament les següents condicions:

a). Les obertures de ventilació arribin a nivell del paviment i tinguin una superfície superior a un quinze (1/15) de la superfície del local.

b). El nivell del paviment no estigui més baix que el nivell del carrer.

17. Insonorització.

Serà aplicable el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

18. Instal·lació elèctrica.

Haurà de donar-se compliment al que es disposa en el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió i instruccions complementàries d'aquest.

19. Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Independentment d'aquest compliment tots els elements estructurals tindran una RF-120 com a mínim.

20. Paviments.

El paviment serà resistent, impermeable, antilliscant i continu (en cas d'existir juntes, estaran perfectament segellades).

21. Aquestes normes no regeixen per als aparcaments totalment robotitzats que siguin autoritzats i que aniran segons la seva normativa específica, així com tampoc per a les llicències d'activitat anteriors a l'aprovació inicial del PGOU que, en cas d'impossibilitat material del seu compliment, es regiran per l'autorització atorgada.

Article 260

Aparcaments a l'aire lliure i solars no edificats.

En tot solar no edificat provisionalment i sense perjudici del que es preveu en el Reglament d'Edificació Forçosa, es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les següents condicions:

- a). Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen en l'article 258 excepte en aquelles matèries (ventilació, etc.), en què per les característiques de l'activitat no són aplicable.
- b). Les places d'aparcament podran protegir-se, mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbratge i altres mitjans, que permesos per la Normativa (Ordenances Municipals) vigent, compleixin la mateixa fi.
- c). Els terrenys del solar destinats a aparcaments, hauran de dotar-se de ferm d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com adequades instal·lacions per a recollida i evacuació de les aigües pluvials, de manera que quedi garantit que no es produiran embassades.
- d). El recinte d'aparcament haurà de dotar-se d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels 15 lux amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenament guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de 5 lux.
- e). Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva programació, serà obligatori el compliment del que es disposa el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
- f). Els solars hauran d'estar degudament barrats de conformitat amb el que es preveu en la present Normativa.
- g). El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments, no li eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que els correspongui per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.