



Departamento de Urbanismo y Actividades

**Expediente:** 925/2024

**Procedimiento:** Planeamiento General (Modificación)

### DILIGENCIA

Para hacer constar que mediante la presente el Secretario de esta Corporación diligencia los siguientes documentos que contienen la memoria y resumen ejecutivo de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Municipal (PGOU) de Sant Antoni de Portmany relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanística así como Evaluación ambiental emitida en fecha 21 de mayo de 2024 por el señor Daniel Ramon Manera, con DNI 43.088.078 – Q, actuando como Director Ejecutivo de la mercantil PODARCIS SL CIF B-57.444.119 concluyendo la no sujeción a evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual referida, documentación que está incorporada al presente expediente se tramita.

### DOCUMENTACIÓN ADJUNTA QUE SE DILIGENCIA:

- RESUMEN EJECUTIVO DE PLANEAMIENTO (en castellano y catalán) redactada y firmada digitalmente por el arquitecto señor Antonio Ramis Ramos firmado digitalmente en fecha 20 de mayo de 2024.

- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA NORMAS URBANÍSTICAS (en castellano y catalán) redactada y firmada digitalmente por el arquitecto señor Antonio Ramis Ramos firmado digitalmente en fecha 20 de mayo de 2024.

- EVALUACIÓN AMBIENTAL DE NO SUJECIÓN A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA emitido por el señor Daniel Ramón Manera, con DNI 43.088.078 – Q, actuando como Director Ejecutivo de la mercantil PODARCIS SL CIF B-57.444.119

El Secretario

En Sant Antoni de Portmany,





EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
SANT ANTONI DE PORTMANY  
MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228,  
229, 231, 262 Y CUADRO RESUMEN DE NORMAS**

**RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



## RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

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

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

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

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

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

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

1. La modificación tiene por objeto incorporar al artículo 71 la disposición transitoria única que se introdujo con la modificación aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22) y suprimir el período transitorio de 2 años con la finalidad de permitir con determinadas condiciones la finalización de los edificios existentes con licencia que permanecen inacabados y que actualmente incumplen el PGOU.

Este artículo también se amplía con un último apartado para posibilitar la legalización y finalización de los edificios que, al igual que en el apartado anterior, existen en el suelo urbano y que, en este caso, carecían de licencia cuando se construyeron pero que, por el tiempo transcurrido y al ser anteriores al planeamiento general vigente, cumpliendo determinados requisitos, pueden incorporarse al PGOU como edificios inadecuados.

De esta forma, con la incorporación de los apartados 3 y 4 se intenta terminar con la situación de abandono y deterioro que presentan determinadas edificaciones o estructuras inacabadas cuya imagen actual es contraria al modelo turístico y de mejora del entorno urbano del municipio.

2. La modificación del artículo 75 tiene por finalidad aclarar el cómputo de edificabilidad de los porches ya que la norma vigente establece que, cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro, computarán al 100% y, cuando sean inferiores a un tercio de su perímetro, computarán al 50%. Es evidente que existe una contradicción con la definición y que lo que quiso expresar el planificado fue que cuando fueran superiores a un tercio de su perímetro computasen al 100% y en caso contrario al 50%, sin especificar lo que ocurre cuando la abertura sea igual a un tercio de su perímetro. Por lo tanto, se corrige este error de redacción, señalando que computarán al 50% cuando la abertura sea igual o superior a un tercio de su perímetro y al 100% en caso de ser inferior.



3. La modificación del artículo 76 es en realidad otra una corrección de error de redacción ya que la definición actual del apartado 1.b establece que las parcelas, inferiores a la superficie o anchura mínima, constituidas con posterioridad a la aprobación inicial de las normas del PGOU, serán edificables. No obstante, el planificador lo que quiso determinar es que estas parcelas NO fueran edificables hasta que “se procediera a su regularización”. Por lo tanto, se corrige este error.

4. La modificación del artículo 78 proviene de una insuficiente precisión en la redacción de la modificación de este artículo que fue aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22). Por una parte, en esta modificación se establecía que el ascensor podía llegar hasta la cubierta para dar acceso a las personas con movilidad reducida, aunque no se precisaba la altura del recinto, sino que éste debía estar comprendido dentro de la altura total lo que, en la práctica, imposibilita su instalación. Por otra parte, no se definió la altura de las barandillas en los casos en que se autorizasen piscinas en las cubiertas. La modificación tiene por objeto fijar la altura del recinto del ascensor (4 m que corresponde a una altura libre de 3,70 m + 0,30 m de grueso de forjado) y determinar la altura de los cerramientos, así como que deben ser diáfanos.

Finalmente, se aclara en qué tipología de vivienda, además de en las de uso turístico, se permite la piscina en cubierta.

5. El artículo 90 define el uso colectivo y los subdivide en 2 tipos: el comunitario que se corresponde con el equipamiento destinado a residencias, asilos, conventos o similares, y el hotelero que se corresponde con el alojamiento turístico. Además, este uso permite, dentro del turístico, expresamente el “alojamiento en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones”. La modificación de esta norma tiene por objeto permitir estos usos sólo en recintos ya existentes de alojamiento en tiendas de campaña. Además, suprimir del uso turístico el uso de albergue, toda vez que se trata de un uso que no se ajusta al modelo turístico de calidad que se pretende para el municipio.

6. El artículo 95 define los usos de equipamiento y entre ellos el uso socio/cultural en el que se incluyen las iglesias y centros parroquiales. Con la finalidad de evitar la proliferación de este uso se establece que los nuevos centros deban estar expresamente definidos en los planos de ordenación.

7. La zona de núcleo antiguo (CA1 y CA2), que se regula en el artículo 228, tiene actualmente permitido el uso de vivienda en planta baja, es decir situación 2 que, según el artículo 217, se corresponde con la siguiente definición: “*En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera.*” El objeto de la modificación es suprimir la situación 2 de los usos residenciales (unifamiliar y plurifamiliar) de tal forma que las viviendas en planta baja estén permitidas sólo en situación 3 (edificios de uso exclusivo). De esta forma, la planta baja de los edificios mixtos deberá tener un uso distinto fomentando así la implantación de pequeños comercios que es la tipología propia de esta zona homogénea. Además, al no existir en el planeamiento índice de uso residencial se reduce el número máximo de viviendas por solar y en conjunto la población potencial futura de esta zona.

Este artículo también se modifica en cuanto a la “situación” del uso socio-cultural, actualmente sólo permitido en situación 4, es decir: “Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos”, para permitirlo también en las situaciones 2 y 3, es decir: “En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera” (situación 2) y “Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso” (situación 3). También en cuanto al uso de espectáculos, según se define en el artículo 95,



para permitir en CA2 este uso también en situación 3: “Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso”.

8. Las zonas intensivas A y B, que se regulan en el artículo 229), fueron objeto de una modificación, aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22), en la que se permitió la ocupación del 100% de las plantas sótano con la finalidad de destinarlas a aparcamiento. No obstante, la realidad de esta zona homogénea es la existencia de locales en planta baja que ocupan toda o casi toda la parcela. Ello es consecuencia de la necesidad de los locales de disponer de más espacio que las viviendas para desarrollar su actividad. La ocupación en estos casos es insuficiente por lo que se propone que dicha ocupación máxima se mantenga para el uso residencial en planta baja, aunque no en el caso de usos distintos.

En este artículo también se añaden condiciones de estética relativa al acabado de las fachadas.

9. El artículo 231, relativo a las condiciones de edificación de las zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K, ya fue objeto de las modificaciones de 6 de junio de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14) y de 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22, con corrección de errores en el BOIB n. 108, de 03.08.23). Esta modificación consiste en añadir al apartado 7, sobre condiciones de estética, el punto c) relativo a las condiciones de los cerramientos de parcela.

En este artículo también se añaden condiciones de estética relativa al acabado de las fachadas y cerramientos de parcela.

10. Actualmente no está claro si el lavadero forma parte de la composición mínima de la vivienda ya que, por una parte, se prescribe que *“los tendederos se instalen de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública”* (art. 262) y por otra que éstos puedan situarse en la planta sótano (art. 275). No obstante, no aparece entre las piezas obligatorias de la vivienda. Dado que actualmente esta pieza puede formar parte de la cocina se modifica la norma con la finalidad de establecer su obligación, aunque puede ser una pieza independiente de la vivienda, integrada en la cocina o situada en planta sótano. En cualquier caso, su superficie incrementará las superficies del programa mínimo establecido por el decreto de habitabilidad.

11. La modificación de 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22, con corrección de errores en el BOIB n. 108, de 03.08.23) introdujo la disposición transitoria única con la finalidad de permitir finalizar la edificación de aquellas construcciones en suelo urbano que se hubieran construido con licencia anterior al vigente PGOU y que hubieran quedado inacabadas. Esta transitoria de 2 años de vigencia, a vista de la problemática de su aplicación, se incorpora al artículo 71 con alguna modificación que permita que estos edificios puedan acabarse y se suprime de las normas.

12. Finalmente, se corrige e incorpora el cuadro resumen de normas en suelo urbano.

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

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

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



urbanístico vigente siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Sant Antoni de Portmany, firmado en la fecha de la firma electrónica.





EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

---

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE  
SANT ANTONI DE PORTMANY  
MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229,  
231, 262 I QUADRE RESUM DE NORMES**

**RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**



## RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents punts:

- a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b. Si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

D'altra banda, l'article 39 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), estableix que la memòria del planejament haurà d'incloure un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes següents:

*“L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicat a determinats àmbits situats en qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.”*

A més, s'haurà de justificar en les memòries de viabilitat econòmica, es localitzarà en els plans d'ordenació i es determinarà el seu abast i, si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

Aquestes modificacions del planejament vigent alteren l'ordenació en els següents supòsits:

1. La modificació té per objecte incorporar a l'article 71 la disposició transitòria única que es va introduir amb la modificació aprovada el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22) i suprimir el període transitori de 2 anys amb la finalitat de permetre amb determinades condicions la finalització dels edificis existents amb llicència que romanen inacabats i que actualment incompleixen el PGOU.

Aquest article també s'amplia amb un últim apartat per a possibilitar la legalització i finalització dels edificis que, igual que en l'apartat anterior, existeixen en el sòl urbà i que, en aquest cas, mancaven de llicència quan es van construir però que, pel temps transcorregut i en ser anteriors al planejament general vigent, complint determinats requisits, poden incorporar-se al PGOU com a edificis inadequats.

D'aquesta manera, amb la incorporació dels apartats 3 i 4 s'intenta acabar amb la situació d'abandó i deterioració que presenten determinades edificacions o estructures inacabades la imatge actual de les quals és contrària al model turístic i de millora de l'entorn urbà del municipi.

2. La modificació de l'article 75 té per finalitat aclarir el còmput d'edificabilitat dels porxos ja que la norma vigent estableix que, quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre, computaran al 100% i, quan siguin inferiors a un terç del seu perímetre, computaran al 50%. És evident que existeix una contradicció amb la definició i que el que va voler expressar el planificat va ser que quan fossin superiors a un terç del seu perímetre computessin al 100% i en cas contrari al 50%, sense especificar el que ocorre quan l'obertura sigui igual a un terç del seu perímetre. Per tant, es corregeix aquest error de redacció, assenyalant que computaran al 50% quan l'obertura sigui igual o superior a un terç del seu perímetre i al 100% en cas de ser inferior.





3. La modificació de l'article 76 és en realitat altra una correcció d'error de redacció ja que la definició actual de l'apartat 1.b estableix que les parcel·les, inferiors a la superfície o amplària mínima, constituïdes amb posterioritat a l'aprovació inicial de les normes del PGOU, seran edificables. No obstant això, el planificador el que va voler determinar és que aquestes parcel·les NO fossin edificables fins que "es procedís a la seva regularització". Per tant, es corregeix aquest error.

4. La modificació de l'article 78 prové d'una insuficient precisió en la redacció de la modificació d'aquest article que va ser aprovada el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22). D'una banda, en aquesta modificació s'establia que l'ascensor podia arribar fins a la coberta per a donar accés a les persones amb mobilitat reduïda, encara que no es precisava l'altura del recinte, sinó que aquest havia d'estar comprès dins de l'altura total el que, en la pràctica, impossibilita la seva instal·lació. D'altra banda, no es va definir l'altura de les baranes en els casos en que s'autoritessin piscines en les cobertes. La modificació té per objecte fixar l'altura del recinte de l'ascensor (4 m que correspon a una altura lliure de 3,70 m + 0,30 m de gruix de forjat) i determinar l'altura dels tancaments, així com que han de ser diàfans.

Finalment, s'aclareix en quina tipologia d'habitatge, a més d'en les d'ús turístic, es permet la piscina en coberta.

5. L'article 90 defineix l'ús col·lectiu i els subdivideix en 2 tipus: el comunitari que es correspon amb l'equipament destinat a residències, asils, convents o similars, i l'hotelier que es correspon amb l'allotjament turístic. A més, aquest ús permet, dins del turístic, expressament el "allotjament en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions". La modificació d'aquesta norma té per objecte permetre aquests usos només en recintes ja existents d'allotjament en tendes de campanya. A més, suprimir de l'ús turístic l'ús d'alberg, atès que es tracta d'un ús que no s'ajusta al model turístic de qualitat que es pretén per al municipi.

6. L'article 95 defineix els usos d'equipament i entre ells l'ús soci/cultural en el qual s'inclouen les esglésies i centres parroquials. Amb la finalitat d'evitar la proliferació d'aquest ús s'estableix que els nous centres hagin d'estar expressament definits en els plànols d'ordenació.

7. La zona de nucli antic (CA1 i CA2), que es regula en l'article 228, té actualment permès l'ús d'habitatge en planta baixa, és a dir situació 2 que, segons l'article 217, es correspon amb la següent definició: "*En planta baixa amb accés directe des de la via pública, o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.*" L'objecte de la modificació és suprimir la situació 2 dels usos residencials (unifamiliar i plurifamiliar) de tal forma que els habitatges en planta baixa estiguin permesos només en situació 3 (edificis d'ús exclusiu). D'aquesta manera, la planta baixa dels edificis mixtos haurà de tenir un ús diferent fomentant així la implantació de petits comerços que és la tipologia pròpia d'aquesta zona homogènia. A més, al no existir en el planejament índex d'ús residencial es redueix el nombre màxim d'habitatges per solar i en conjunt la població potencial futura d'aquesta zona.

Aquest article també es modifica quant a la "situació" de l'ús sociocultural, actualment només permès en situació 4, és a dir: "Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'uns altres d'usos aliens", per a permetre-ho també en les situacions 2 i 3, és a dir: "En planta baixa amb accés directe des de la via pública, o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera" (situació 2) i "Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús" (situació 3). També quant a l'ús d'espectacles, segons es defineix en l'article 95, per a permetre en CA2 aquest ús també en situació 3: "Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent



ús”.

8. Les zones intensives A i B, que es regulen en l'article 229, van ser objecte d'una modificació, aprovada el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22), en la qual es va permetre l'ocupació del 100% de les plantes soterrani amb la finalitat de destinar-les a aparcament. No obstant això, la realitat d'aquesta zona homogènia és l'existència de locals en planta baixa que ocupen tota o gairebé tota la parcel·la. Això és conseqüència de la necessitat dels locals de disposar de més espai que els habitatges per a desenvolupar la seva activitat. L'ocupació en aquests casos és insuficient pel que es proposa que aquesta ocupació màxima es mantingui per a l'ús residencial en planta baixa, encara que no en el cas d'usos diferents.

En aquest article també s'afegeixen condicions d'estètica relativa a l'acabat de les façanes.

9. L'article 231, relatiu a les condicions d'edificació de les zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K, ja va ser objecte de les modificacions de 6 de juny de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14) i de 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22, amb correcció d'errors en el BOIB n. 108, de 03.08.23). Aquesta modificació consisteix a afegir a l'apartat 7, sobre condicions d'estètica, el punt c) relatiu a les condicions dels tancaments de parcel·la.

En aquest article també s'afegeixen condicions d'estètica relativa a l'acabat de les façanes i tancaments de parcel·la.

10. Actualment no és clar si la bugaderia forma part de la composició mínima de l'habitatge ja que, d'una banda, es prescriu que *“els estenedors s'instal·lin de tal forma que la roba tendida no sigui visible des de la via pública”* (art. 262) i per una altra que aquests puguin situar-se en la planta soterrani (art. 275). No obstant això, no apareix entre les peces obligatòries de l'habitatge. Atès que actualment aquesta peça pot formar part de la cuina es modifica la norma amb la finalitat d'establir la seva obligació, encara que pot ser una peça independent de l'habitatge, integrada en la cuina o situada en planta soterrani. En qualsevol cas, la seva superfície incrementarà les superfícies del programa mínim establert pel decret d'habitabilitat.

11. La modificació de 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22, amb correcció d'errors en el BOIB n. 108, de 03.08.23) va introduir la disposició transitòria única amb la finalitat de permetre finalitzar l'edificació d'aquelles construccions en sòl urbà que s'haguessin construït amb llicència anterior al vigent PGOU i que haguessin quedat inacabades. Aquesta transitòria de 2 anys de vigència, a vista de la problemàtica de la seva aplicació, s'incorpora a l'article 71 amb alguna modificació que permeti que aquests edificis puguin acabar-se i se suprimeix de les normes.

12. Finalment, es corregeix i incorpora el quadre resum de normes en sòl urbà.

En la seva conseqüència la referida modificació de planejament altera l'ordenació vigent de manera general en tot el municipi.

A més, no existeix alteració de la documentació gràfica del planejament.

Finalment, d'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit del que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de manera automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin les determinacions del nou planejament.



Sant Antoni de Portmany, signat en la data de la signatura electrònica.





EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
SANT ANTONI DE PORTMANY  
MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228,  
229, 231, 262 Y CUADRO RESUMEN DE NORMAS**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**



## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

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

### NORMAS URBANÍSTICAS



**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA****01. ANTECEDENTES**

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

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

Desde entonces, el PGOU se ha modificado:

01. Modificación del ámbito de la ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).
02. Modificación relativa a la clasificación como urbano del sector de Loma Pinar y can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
03. Corrección de errores de las zonas D, E, I y zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
04. Modificación de los usos que comportan actividad musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
05. Adaptación a Ley de edificios fuera de ordenación (BOIB n. 66, de 30.04.05).
06. Modificación puntual en el ámbito de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
07. Modificación de las normas urbanísticas del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
08. Modificación de la ASU 35/02 can Bonet y ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).
09. Modificación del sistema de gestión de la ASU 34/01 (BOIB n. 19, de 05.02.22).
10. Modificación de los artículos 71, 78, 84, 85, 95, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 258, 260, cuadro resumen de normas y disposición transitoria.
11. Modificación del ámbito de la ASU 33/02 (BOIB n. 52, de 19.04.22 y BOIB n. 102, de 04.08.22).
12. Modificación del ámbito de la ASU 33/03 (BOIB n. 62, de 12.05.22).
13. Modificación del ámbito de la ASU 33/04 (BOIB n. 62, de 12.05.22 y BOIB n. 102, de 04.08.22).
14. Supresión de la ASU 36/01 (BOIB n. 161, de 25.11.23).

**02. ÀMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN****2.1. Àmbito.**

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

- Artículo 71. Obras a realizar en los edificios existentes.
- Artículo 75. Cómputo de superficies edificables.
- Artículo 76. Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.
- Artículo 78. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Artículo 90. Uso colectivo (II).
- Artículo 95. Usos de equipamiento (VI).
- Artículo 228. Régimen de usos permitidos. Zona: casco antiguo CA1 y CA2.
- Artículo 229. Zonas intensivas A y B.
- Artículo 231. Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.
- Artículo 262. Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.



- Disposición transitoria. Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.
- Cuadro resumen de normas.

## 2.2. Objeto.

El objeto de la modificación de los anteriores artículos es:

1. Incorporar la disposición transitoria única al artículo 71 relativo a las obras permitidas en los edificios existentes inacabados construidos con licencia y ampliar otro apartado para regular en el mismo sentido las obras en los ya edificados sin licencia e inacabados anteriores al PGOU.
2. Ajustar el cálculo del cómputo de la edificabilidad de los porches según la abertura de su perímetro (art. 75).
3. Corregir un error de redacción en el apartado 1.b en relación con las parcelas constituidas con posterioridad a la fecha de aprobación de las normas (art. 76).
4. Determinar una altura máxima para la caja del ascensor cuando éste accede a la cubierta y, además, las condiciones de los cerramientos de las piscinas cuando éstas se permitan en las cubiertas (art. 78).
5. Limitar, entre los usos comunitarios, el uso de albergues y suprimir el uso permitido de “*tiendas de campaña y cabinas rodantes formado agrupaciones*” (art. 90).
6. Limitar el uso religioso a los casos expresamente señalados en los planos de ordenación (art. 95).
7. Prohibir el uso residencial en planta baja de las zonas CA1 y CA2 (art. 228).
8. Permitir una ocupación en planta baja del 100% de la parcela cuando el uso no sea residencial. Además, aclarar que, en caso de ocupación del 100% en planta sótano y baja, no será aplicable el retranqueo de 5 m del fondo de solar (art. 229).
9. Las condiciones de edificación de las zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K no incluyen una regulación de los cerramientos de la parcela con los espacios públicos por lo que se añade un apartado con las condiciones de altura y materiales de los cerramientos (art. 231).
10. Incluir en la composición mínima de la vivienda la obligación de destinar un espacio a lavadero-tendedero, aunque permitir que dicho espacio mínimo pueda estar integrado en la cocina (art. 262).
11. Suprimir la disposición transitoria única, al haber quedado integrada en el artículo 71.
12. Corregir el cuadro de parámetros en la ficha resumen de normas de acuerdo con las anteriores modificaciones.

## 03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

### 3.1. General.

Estas modificaciones están amparadas en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de



diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquier elemento de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

1. La modificación tiene por objeto incorporar al artículo 71 la disposición transitoria única que se introdujo con la modificación aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22) y suprimir el período transitorio de 2 años con la finalidad de permitir con determinadas condiciones la finalización de los edificios existentes con licencia que permanecen inacabados y que actualmente incumplen el PGOU.

Este artículo también se amplía con un último apartado para posibilitar la legalización y finalización de los edificios que, al igual que en el apartado anterior, existen en el suelo urbano y que, en este caso, carecían de licencia cuando se construyeron pero que, por el tiempo transcurrido y al ser anteriores al planeamiento general vigente, cumpliendo determinados requisitos, pueden incorporarse al PGOU como edificios inadecuados.

De esta forma, con la incorporación de los apartados 3 y 4 se intenta terminar con la situación de abandono y deterioro que presentan determinadas edificaciones o estructuras inacabadas cuya imagen actual es contraria al modelo turístico y de mejora del entorno urbano del municipio.

2. La modificación del artículo 75 tiene por finalidad aclarar el cómputo de edificabilidad de los porches ya que la norma vigente establece que, cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro, computarán al 100% y, cuando sean inferiores a un tercio de su perímetro, computarán al 50%. Es evidente que existe una contradicción con la definición y que lo que quiso expresar el planificador, es decir que cuando fueran superiores a un tercio de su perímetro computasen al 100% y en caso contrario al 50%, sin especificar lo que ocurre cuando la abertura sea igual a un tercio de su perímetro. Por lo tanto, se corrige este error de redacción, señalando que computarán al 50% cuando la abertura sea igual o superior a un tercio de su perímetro y al 100% en caso de ser inferior.

3. La modificación del artículo 76 es en realidad otra una corrección de error de redacción ya que la definición actual del apartado 1.b establece que las parcelas, inferiores a la superficie o anchura mínima, constituidas con posterioridad a la aprobación inicial de las normas del PGOU, serán edificables. No obstante, el planificador lo que quiso determinar es que estas parcelas NO fueran edificables hasta que “se procediera a su regularización”. Por lo tanto, se corrige este error.

4. La modificación del artículo 78 proviene de una insuficiente precisión en la redacción de la modificación de este artículo que fue aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22).

Por una parte, en esta modificación se establecía que el ascensor podía llegar hasta la cubierta para dar acceso a las personas con movilidad reducida, aunque no se precisaba la altura del recinto, sino que éste debía estar comprendido dentro de la altura total lo que, en la práctica, imposibilita su instalación. Por otra parte, no se definió la altura de las barandillas en los casos en que se autorizasen piscinas en las cubiertas. La modificación tiene por objeto fijar la altura del recinto del ascensor (4 m que corresponde a una altura libre de 3,70 m + 0,30 m de grueso de forjado) y determinar la altura de los cerramientos, así como que deben ser diáfanos.

Finalmente, se aclara en qué tipología de vivienda, además de en las de uso turístico, se permite la piscina en cubierta.





5. El artículo 90 define el uso colectivo y los subdivide en 2 tipos: el comunitario que se corresponde con el equipamiento destinado a residencias, asilos, conventos o similares, y el hotelero que se corresponde con el alojamiento turístico. Además, este uso permite, dentro del turístico, expresamente el “alojamiento en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones”. La modificación de esta norma tiene por objeto permitir estos usos sólo en recintos ya existentes de alojamiento en tiendas de campaña. Además, suprimir del uso turístico el uso de albergue, toda vez que se trata de un uso que no se ajusta al modelo turístico de calidad que se pretende para el municipio.

6. El artículo 95 define los usos de equipamiento y entre ellos el uso socio/cultural en el que se incluyen las iglesias y centros parroquiales. Con la finalidad de evitar la proliferación de este uso se establece que los nuevos centros deban estar expresamente definidos en los planos de ordenación.

7. La zona de núcleo antiguo (CA1 y CA2), que se regula en el artículo 228, tiene actualmente permitido el uso de vivienda en planta baja, es decir situación 2 que, según el artículo 217, se corresponde con la siguiente definición: “*En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera.*” El objeto de la modificación es suprimir la situación 2 de los usos residenciales (unifamiliar y plurifamiliar) de tal forma que las viviendas en planta baja estén permitidas sólo en situación 3 (edificios de uso exclusivo). De esta forma, la planta baja de los edificios mixtos deberá tener un uso distinto fomentando así la implantación de pequeños comercios que es la tipología propia de esta zona homogénea. Además, al no existir en el planeamiento índice de uso residencial se reduce el número máximo de viviendas por solar y en conjunto la población potencial futura de esta zona.

Este artículo también se modifica en cuanto a la “situación” del uso socio-cultural, actualmente sólo permitido en situación 4, es decir: “Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos”, para permitirlo también en las situaciones 2 y 3, es decir: “En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera” (situación 2) y “Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso” (situación 3). También en cuanto al uso de espectáculos, según se define en el artículo 95, para permitir en CA2 este uso también en situación 3: “Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso”.

8. Las zonas intensivas A y B, que se regulan en el artículo 229, fueron objeto de una modificación, aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22), en la que se permitió la ocupación del 100% de las plantas sótano con la finalidad de destinarlas a aparcamiento. No obstante, la realidad de esta zona homogénea es la existencia de locales en planta baja que ocupan toda o casi toda la parcela. Ello es consecuencia de la necesidad de los locales de disponer de más espacio que las viviendas para desarrollar su actividad. La ocupación en estos casos es insuficiente por lo que se propone que dicha ocupación máxima se mantenga para el uso residencial en planta baja, aunque no en el caso de usos distintos.

En este artículo también se añaden condiciones de estética relativa al acabado de las fachadas.

9. El artículo 231, relativo a las condiciones de edificación de las zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K, ya fue objeto de las modificaciones de 6 de junio de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14) y de 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22, con corrección de errores en el BOIB n. 108, de 03.08.23). Esta modificación consiste en añadir al apartado 7, sobre condiciones de estética, el punto c) relativo a las condiciones de los cerramientos de parcela.



En este artículo también se añaden condiciones de estética relativa al acabado de las fachadas y cerramientos de parcela.

10. Actualmente no está claro si el lavadero forma parte de la composición mínima de la vivienda ya que, por una parte, se prescribe que *“los tendedores se instalen de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública”* (art. 262) y por otra que éstos puedan situarse en la planta sótano (art. 275). No obstante, no aparece entre las piezas obligatorias de la vivienda. Dado que actualmente esta pieza puede formar parte de la cocina se modifica la norma con la finalidad de establecer su obligación, aunque puede ser una pieza independiente de la vivienda, integrada en la cocina o situada en planta sótano. En cualquier caso, su superficie incrementará la superficie del programa mínimo establecido por el decreto de habitabilidad.

11. La modificación de 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22, con corrección de errores en el BOIB n. 108, de 03.08.23) introdujo la disposición transitoria única con la finalidad de permitir finalizar la edificación de aquellas construcciones en suelo urbano que se hubieran construido con licencia anterior al vigente PGOU y que hubieran quedado inacabadas. Esta transitoria de 2 años de vigencia, a vista de la problemática de su aplicación, se incorpora al artículo 71 con alguna modificación que permita que estos edificios puedan acabarse y se suprime de las normas.

### 3.2. De la conveniencia y oportunidad.

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

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

### 3.3. Acreditación del interés público.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, estas modificaciones de planeamiento propuestas redundan en el interés público porque, según se ha expuesto, se trata de corregir errores o, como consecuencia de la práctica, adaptar el planeamiento a las necesidades actuales.

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

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

#### **Artículo 71**

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

**Texto vigente:**

#### *Artículo 71*

*Obras a realizar en los edificios construidos de acuerdo con el plan anterior y que no se*



ajusten al vigente PGOU.

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

*Situación 1ª:*

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

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

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

*Situación 2ª:*

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

*Regulación: en estos edificios se permitirán:*

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

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

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

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

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

*Situación 3ª:*

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

*Regulación:*

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

*También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de las situaciones anteriores y*



las que permitan enmendar los incumplimientos de parámetros de zona.

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

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

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

Situación 4ª:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **Modificación propuesta:**

#### *Artículo 71*

#### **Obras a realizar en los edificios existentes.**

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

#### *Situación 1ª:*

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

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

*Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las reguladas en el art. 69. 1.b y en la situación 1ª del art. 70.*

#### *Situación 2ª:*

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

*Regulación: en estos edificios se permitirán:*

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



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

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

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

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

*Situación 3ª:*

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

*Regulación:*

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

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

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

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

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

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

*Situación 4ª:*

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

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

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



*régimen transitorio en ellas establecido.*

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

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

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

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

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

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

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

***3. Los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga e incluso si incumplen los parámetros del PGOU vigente, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:***

- a). Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad***



*de los forjados y no encontrarse en situación de ruina.*

*b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001 o, en caso de ser posterior, estar el edificio ejecutado, al menos, en un 80%, no ser vivienda unifamiliar y ser compatible con la ordenación sectorial aplicable.*

*c). No podrán proyectarse ampliaciones de la ocupación, edificabilidad o volumen existentes, excepto que éstas se compensen con la demolición de una superficie igual o mayor a la ampliada y siempre que dicha ampliación no supere el 10% de la superficie total edificada y se ajuste al resto de parámetros de la zona.*

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

*4. Los edificios, situados en suelo urbano, terminados o ejecutados, al menos, en un 80%, contruidos sin licencia, compatibles con la ordenación sectorial aplicable, que incumple el planeamiento vigente, podrán finalizarse y quedarán incorporados al planeamiento como edificios inadecuados, siempre que su construcción sea anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001, y, además, se cumpla con las siguientes condiciones:*

*a). En los edificios finalizados se autorice un proyecto de legalización y, en los no finalizados un proyecto de legalización y finalización de la edificación, en todo caso adaptados a las condiciones tipológicas y estéticas definidas en el planeamiento y se justifique su integración ambiental y paisajística, así como el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y eficacia energética vigentes.*

*b). Previamente a la licencia deberá cederse libre y gratuitamente el suelo calificado como público en el planeamiento y, en caso de obras de urbanización o dotación pendientes, presentar el proyecto de compleción y ejecutar las obras antes o, mediante la presentación de una garantía de ejecución, simultáneamente con las obras de edificación. En el caso de edificación ya finalizada el proyecto deberá comprender, además de la edificación, también estas obras y el certificado de legalización de la edificación acompañarse del de finalización de la ejecución de la urbanización o dotación.*

*c). No se podrán acoger a esta norma los edificios declarados expresamente en situación de fuera de ordenación, ni aquellos que tengan en trámite un expediente de disciplina urbanística o, en el caso de los edificios finalizados, aquellos que estén en plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística por no haber transcurrido los plazos fijados para la prescripción de las infracciones en que pudieran haber incurrido.*

## **Artículo 75**

### **Cómputo de superficies edificables.**

#### **Texto vigente:**

*Artículo 75*  
*Cómputo de superficies edificables.*

*1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).*

*2. Los porches computarán al cien por cien (100%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro.*





*Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilos y éstos tengan una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.*

*3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.*

*4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.*

*5. La superficie de los semisótanos computarán al cien por cien (100%), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo turismo, pudiéndose ocupar un 5% de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.*

*6. Asimismo computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.*

### **Modificación propuesta:**

#### *Artículo 75*

*Cómputo de superficies edificables.*

*1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).*

*2. Los porches computarán al cien por cien (100%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) cuando sus aberturas sean **iguales o superiores** a un tercio de su perímetro.*

*Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilos y éstos tengan una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.*

*3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.*

*4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.*

*5. La superficie de los semisótanos computarán al cien por cien (100%), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo turismo, pudiéndose ocupar un 5% de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.*

*6. Asimismo computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.*

#### **Artículo 76**

**Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.**

#### **Texto vigente:**

*Artículo 76*



*Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.*

1. *Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:*

a) *Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.*

b) *Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela será edificable, mientras no se proceda a su regulación.*

c) *En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos:*

c.1) *Que ocupe la totalidad de una manzana.*

c.2) *Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.*

*Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33% del volumen permitido por el Plan.*

c.3) *En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional del Plan.*

2. *Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.*

### **Modificación propuesta:**

#### *Artículo 76*

*Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.*

1. *Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:*

a) *Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.*

b) *Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela **no** será edificable, mientras no se proceda a su regulación.*

c) *En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos:*

c.1) *Que ocupe la totalidad de una manzana.*

c.2) *Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.*

*Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33% del volumen permitido por el Plan.*



c.3) *En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional del Plan.*

2. *Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.*

## **Artículo 78**

### **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

#### **Texto vigente:**

#### *Artículo 78*

#### *Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.*

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

a). *El forjado de techo de la última planta.*

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

c). *Los muros y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.*

d). *La caja de escala de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).*

e). *La maquinaria del ascensor, si hubiera, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa reguladora.*

f). *Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).*

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

h). *Antenas, chimeneas, conductas de ventilación, artefactos captadores de energía solar.*

i). *Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.*

2. *Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos tendrán que quedar ocultos de vistas desde la vía pública.*

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

4. *Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, tendrán que estar agrupados, en lo posible.*

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

6. *En todo caso, en los edificios situados en suelo urbano, se permitirán las instalaciones destinadas a evitar el riesgo de incendios, incluidas las escaleras contraincendios, aunque*



*estas por imposibilidad justificada incumplan el retranqueo de las edificaciones aisladas y la profundidad edificable de las edificaciones entre medianeras, así como las instalaciones destinadas a mejorar la eficacia energética de las edificaciones (placas de ACS y fotovoltaicas), telecomunicaciones y aquellas otras que vengan reguladas en el Código técnico de la edificación. Las placas de ACS y fotovoltaicas no podrán situarse sobre la cubierta de la caja de la escala, recinto de máquinas del ascensor o construcciones similares permitidas.*

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

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

### **Modificación propuesta:**

#### *Artículo 78*

*Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.*

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

- a). El forjado de techo de la última planta.*
- b). La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.*
- c). Los muros y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.*
- d). La caja de escala de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).*
- e). La maquinaria del ascensor, si hubiera, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa reguladora.*
- f). Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).*
- g). Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que situarse al aire libre.*
- h). Antenas, chimeneas, conductas de ventilación, artefactos captadores de energía solar.*
- i). Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.*

*2. Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos tendrán que quedar ocultos de vistas desde la vía pública.*

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



4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, tendrán que estar agrupados, en lo posible.

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

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

También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta **siempre que ocupe el espacio mínimo necesario y el recinto que lo contiene no supere los 4,00 m de altura total, contados desde el nivel más bajo de la terraza.**

En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que **la altura de ésta y, en su caso, del nivel de la terraza circundante no supere la altura máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de estas terrazas como solárium. En este caso, se admite una barandilla sobre dicho nivel siempre que esté conformada por elementos diáfanos o transparentes y, en el caso de parcelas edificables en alineación a vial, se separe del espacio público, al menos, una distancia igual a su altura. Estas instalaciones tienen que formar parte de los servicios destinados solo a las personas alojadas.**

**Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales en tipología unifamiliar aislada o entre medianeras. No obstante, también se permitirá una piscina por vivienda en las viviendas unifamiliares apareadas y una piscina por superficie de parcela mínima en las viviendas adosadas.**

## **Artículo 90 Uso colectivo (II)**

### **Texto vigente:**

#### *Artículo 90 Uso colectivo (II)*

*Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:*

- 1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.*
- 2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.*

*Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones.*

### **Modificación propuesta:**



**Artículo 90**  
**Uso colectivo (II)**

*Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:*

*1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.*

*2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.*

*Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones **en complejos ya existentes**.*

*El uso de albergue, tanto turístico, según se define en el art. 45 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, o en la modalidad de albergue juvenil, según se define en el Decreto 58/2011, de 20 de mayo, o normativa que la modifique o sustituya, está prohibido.*

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

**Texto vigente:**

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

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

*1. Uso docente (17).*

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

*2. Uso sanitario/asistencial (18).*

- *Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.*
- *Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.*

*3. Uso socio/cultural (19).*

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

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



#### 4. Uso deportivo (20).

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

*Se distinguen dos subclases:*

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

*b) En espacios al aire libre.*

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

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

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

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

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

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

*c). Actividades recreativas.*

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

*d). Establecimientos públicos.*

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

*e). Usos existentes.*

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





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

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

### **Modificación propuesta:**

#### *Artículo 95*

#### *Uso de equipamientos (VI)*

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

#### *1. Uso docente (17).*

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

#### *2. Uso sanitario/asistencial (18).*

- *Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.*
- *Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.*

#### *3. Uso socio/cultural (19).*

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

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

*El uso religioso, como iglesias y centros parroquiales y similares, para los nuevos centros, deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. No obstante, los centros legalmente implantados, existentes con anterioridad a esta modificación, quedan incorporados al planeamiento sin necesidad de su calificación específica.*

#### *4. Uso deportivo (20).*





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

*Se distinguen dos subclases:*

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

*b) En espacios al aire libre.*

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

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

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

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

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

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

*c). Actividades recreativas.*

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

*d). Establecimientos públicos.*

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

*e). Usos existentes.*

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



*ambiental.*

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

## **Artículo 228**

**Régimen de usos permitidos. Zona: Casco antiguo CA1 y CA2.**

**Texto vigente:**

*Artículo 228*

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

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

*Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3*

*Plurifamiliar: 3 / todos / todas*

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

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

*Industria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1*

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

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

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

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

*Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4*

*Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4*

*Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1*

*Docente: 1, 2, 3 / todos / 3, 4*

*Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4*

*Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 4*

*Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4*

*Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3*

*Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5*

*Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3*

*Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5*

*Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3*

*Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5*

*Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4*

*Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 2, 3, 4*

*Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4*

*Espacios libres: 1, 2, 3 / todos*

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

**Modificación propuesta:**

*Artículo 228*

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



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

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

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

## **Artículo 229**

### **Zonas intensivas A y B.**

#### **Texto vigente:**

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

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

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

*Condiciones mínimas de la parcela:*

*Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>*  
*Anchura mínima de parcela: 10 m.*



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

*Altura máxima en número de plantas:*

*Zona intensiva A: 4*

*Zona intensiva B: 3*

*Altura máxima en metros:*

*Zona intensiva A: 13,30 m.*

*Zona intensiva B: 9,60 m.*

*Altura total en metros:*

*Zona intensiva A: 14,80 m.*

*Zona intensiva B: 11,10 m.*

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

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

*Profundidad máxima: 20 m.*

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

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

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

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

**4. Condiciones de estética.**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **Modificación propuesta:**

*Artículo 229*

*Zonas intensivas A y B.*

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

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

*Condiciones mínimas de la parcela:*

*Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>*

*Anchura mínima de parcela: 10 m.*

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

*Altura máxima en número de plantas:*

*Zona intensiva A: 4*

*Zona intensiva B: 3*

*Altura máxima en metros:*

*Zona intensiva A: 13,30 m.*

*Zona intensiva B: 9,60 m.*

*Altura total en metros:*

*Zona intensiva A: 14,80 m.*

*Zona intensiva B: 11,10 m.*

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



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

*Profundidad máxima: 20 m.*

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

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

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

*La ocupación en planta baja podrá ser de la totalidad de la parcela cuando esta planta se destine a usos no residenciales.*

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

#### *4. Condiciones de estética.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*i). Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas*



serán las características de las tipologías tradicionales.

*j). Las fachadas deberán ir pintadas preferentemente en color blanco. También se permitirá el color arena o colores claros de tono similar. Se permitirán los zócalos con piedra de color blanco, arena o gris claro y la utilización de elementos puntuales de otros materiales, como el acero corten o el hormigón visto, siempre que queden integrados en la edificación y en el entorno, así como los recercados de huecos de puertas y ventanas mediante una franja de anchura igual o inferior a 40 cm de color blanco, arena, ocre u otro color propio de la arquitectura tradicional de Eivissa.*

*En las fachadas de las edificaciones queda totalmente prohibido cualquier tipo de grafiti o representación gráfica similar.*

*En todo caso, el ayuntamiento podrá denegar la licencia a los proyectos de edificios que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran, a su parecer, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretenden situar.*

### **Artículo 231**

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

#### **Texto vigente:**

##### *Artículo 231*

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

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

*2. Condiciones mínimas de parcela:*

*Superficie mínima de parcela:*

*Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m<sup>2</sup>*

*Zonas Extensivas F, K: 600 m<sup>2</sup>*

*Zonas Extensivas I, J: 800 m<sup>2</sup>*

*Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>*

*Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>*

*Fachada mínima de parcela:*

*Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.*

*Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.*

*Zona Extensiva H: 25 m.*

*3. Condiciones de edificación*

*Altura máxima en núm. de plantas:*

*Zonas Extensivas A, F: 4*

*Zonas Extensivas B, C, K: 3*

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

*Altura máxima en metros:*



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

*Altura total en metros:*

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

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

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

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

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

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

*Ocupación sobre parcela de la planta baja:*

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

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

*Ocupación sobre parcela de las otras plantas:*

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

*En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios*





*exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %.*

*Volumen máximo por edificio:*

*Zonas Extensivas A, F: 5.000 m<sup>3</sup>*

*Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>*

*Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>*

*Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>*

*Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>*

*Zonas Extensivas G, I: 1.000 m<sup>3</sup>*

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

*4. Retranqueos a vial y áreas públicas:*

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

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

*Zona Extensiva H: 7 m.*

*5. Retranqueos a linderos y fondo:*

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

*Zona Extensiva F, G: 5 m.*

*Zona Extensiva H: 7 m.*

*6. Ajardinamiento mínimo.*

*Zonas Extensivas F, G, H, K: 40%*

*Zonas Extensivas I, J: 50%*

*7. Condiciones de estética.*

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

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

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

**Modificación propuesta:**

*Artículo 231*

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

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



## 2. Condiciones mínimas de parcela:

### Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m<sup>2</sup>  
Zonas Extensivas F, K: 600 m<sup>2</sup>  
Zonas Extensivas I, J: 800 m<sup>2</sup>  
Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>  
Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>

### Fachada mínima de parcela:

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

## 3. Condiciones de edificación

### Altura máxima en núm. de plantas:

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

### Altura máxima en metros:

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

### Altura total en metros:

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

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

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

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

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

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



*planta sótano.*

*Ocupación sobre parcela de la planta baja:*

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

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

*Ocupación sobre parcela de las otras plantas:*

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

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

*Volumen máximo por edificio:*

*Zonas Extensivas A, F: 5.000 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>  
Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>  
Zonas Extensivas G, I: 1.000 m<sup>3</sup>*

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

*4. Retranqueos a vial y áreas públicas:*

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

*5. Retranqueos a linderos y fondo:*

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



6. *Ajardinamiento mínimo.*

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

7. *Condiciones de estética.*

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

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

*c). Los cerramientos de parcela a espacio público solo podrán ser opacos hasta una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la calle o, en su caso, de cualquier punto del terreno natural. Sobre la mencionada altura se admitirán únicamente elementos diáfanos u opacos metálicos o similares, hasta una altura máxima de 2,00 metros, quedando prohibida la utilización de alambre de espinos. En caso de viales con un 10% o más de pendiente se permitirá que las alturas anteriores se incrementen hasta 0,50 metros en el punto más desfavorable, pudiendo escalonarse el muro para cumplir esta condición.*

*Quando a causa de la configuración del terreno, para ser este más alto que la rasante de la calle, sea necesario construir un muro de contención, se podrá aumentar la altura del cerramiento hasta un máximo de 3 metros sobre la rasante de la calle. En el caso de que el muro de contención tenga que tener mayor altura, se deberá retranquear un mínimo de 3 metros de la alineación oficial del solar.*

*Quando el terreno quede a una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento macizo de 1,10 metros de altura sobre la rasante de la calle.*

*También se permitirá un pórtico de altura máxima 2,40 metros de altura y 2 metros de ancho máximo por 0,60 metros de fondo en el acceso formado por pilares de obra un elemento de cubierta.*

*En todo caso, se deberán construir con materiales de obra de fábrica de ladrillo o de hormigón y acabados con revoque y pintura de color blanco, arena o gris claro o, en su caso, piedra natural, artificial o forro de piedra vista dentro de los tonos anteriores, no pudiendo quedar vistos los bloques de hormigón u otro material que no sea de acabado.*

*d). Las fachadas de las edificaciones irán pintadas o forradas según se establece en el apartado 4.j del artículo 229.*

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

**Artículo 262**

**Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.**

**Texto vigente:**

*Artículo 262*

*Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.*

*Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina/comedor de al menos 14 m<sup>2</sup>; un dormitorio doble de al menos 10 m<sup>2</sup>; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m<sup>2</sup>.*



*Si la estancia/comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y en este caso la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>.*

*La superficie mínima para dormitorios será de 6 m<sup>2</sup> y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.*

*Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.*

*Las superficies mínimas para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m<sup>2</sup>. Y para los retretes de 1,10 m<sup>2</sup>.*

*Los tendederos se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.*

### **Modificación propuesta:**

#### *Artículo 262*

*Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.*

*Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina-comedor de, al menos, 14 m<sup>2</sup> **de superficie útil**; un dormitorio doble de, al menos, 10 m<sup>2</sup> **de superficie útil**; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m<sup>2</sup> **de superficie útil**.*

*Si la estancia de comedor es independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie **útil** mínima de 10 m<sup>2</sup> y, en este caso, la cocina tendrá una superficie **útil** mínima de 5 m<sup>2</sup>.*

*La superficie **útil** mínima para dormitorios **de una plaza** será de 6 m<sup>2</sup> y **en toda vivienda** existirá, como mínimo, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup> **de superficie útil**.*

*Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.*

*La superficie **útil** mínima para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m<sup>2</sup>. **Para los aseos sin ducha, ésta será, al menos, de 1,10 m<sup>2</sup>.***

***En las viviendas de 1 dormitorio es obligatorio un lavadero tendadero de, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima y en las viviendas de más de 1 dormitorio esta superficie será de, al menos, 3 m<sup>2</sup>. El lavadero podrá integrarse en la cocina o cocina-comedor o, según el artículo 275, también situarse en planta sótano o semi sótano. En el caso de que ventile directamente a calle o patio de manzana, deberá protegerse con una celosía para evitar que la ropa tendida sea visible desde el exterior.***

### **Disposición transitoria.**

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

#### **Texto vigente:**

*Disposición transitoria.*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Modificación propuesta:**

Esta disposición queda anulada.

**CUADRO RESUMEN DE NORMAS**

**Texto vigente:**

ZONA	CUADRO RESUMEN DE NORMAS															
	Parcela mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Edificabilidad m3/m2	Aprovech. m2/m2	Altura máxima m	Altura máxima pl	Altura total m	Ocupación máxima			Retranqueos			Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Minima sup. ajardinada (%)
							SOT (4)	PB (2)	Otras (2)	Vías	Linderos	Fondo				
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%					5		
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%					5		
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	60%	60%				5		
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	60%	60%				5		
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	6	5,000	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	6	3,500	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	6	2,000	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	6	2,000	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	6	2,000	
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10	5,000	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sup>a</sup> /PB	5	5	5	10	1,000	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sup>a</sup> /PB	7	7	7	14	3,000	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% <sup>a</sup> /PB	5	3	3	6	1,000	50%
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% <sup>a</sup> /PB	5	3	3	6	2,500	50%
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	6	2,000	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	6		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10		
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0		
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)		(1)	
C. VACACIONES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	1,500	20% <sup>b</sup>
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6		
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	6		20%
ASISTENCIAL	Única	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20		(c)	70%
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	6		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	6		

(a). En Loma Pinar se permitirán 3 m en el retranqueo a vías.  
 (b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.  
 (c). Según planos del PGOU.  
 (1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.  
 (2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.  
 (3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.  
 (4). El incremento de ocupación en sótano sobre la ocupación en planta baja sólo cuando éste se destine a aparcamientos para vehículos tipo turismo. Como complementario se permiten los trasteros e instalaciones propias de la edificación y no computarán como edificabilidad. Este incremento de ocupación en planta sótano no está obligado a guardar la separación a espacio público siempre que no sobresalga del terreno natural.

**Modificación propuesta:**



CUADRO RESUMEN DE NORMAS

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

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

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

(c). Según planos del PGOU.

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

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

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

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

(5). La ocupación en PB será del 60%, excepto para usos no residenciales que podrá ser del 100%.

### 3.5. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

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

#### 1. Legislación estatal.

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

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

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

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

En este caso las modificaciones no han incidido sobre el aprovechamiento, la densidad o el uso del suelo o, en su caso, lo han hecho de una forma general sobre todo el término municipal por el que no existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los



cinco años anteriores a su iniciación.

## 2. Legislación autonómica.

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

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

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

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

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

En este caso, Sant Antoni de Portmany cuenta con 28.237 habitantes (2023), por lo cual será el propio ayuntamiento quien tendrá que aprobar definitivamente estas modificaciones al considerarse no estructurales, excepto que el Consell insular en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial determine lo contrario.

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

## 3. Plan territorial insular de Eivissa.

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

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

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





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

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

- Preservar de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas y determinar su no edificabilidad o su calificación como espacio libre.
- Determinar también la no edificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- Finalmente, incorporar a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

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

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

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

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

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

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

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

Finalmente, respecto a la ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y



de servicios, son criterios adicionales los siguientes:

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

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

Por lo tanto, estas modificaciones no están afectadas por las citadas normas del PTI, si bien tendrá que ser dentro de la adaptación del PGOU al PTI que deberá justificarse íntegramente.

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

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

Las modificaciones propuestas no modifican los planos del vigente PGOU.

## **04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

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

## **05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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

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

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

## **06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

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



*“1. Ordinaria.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*3. Simplificada.*

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

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

*4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

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



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

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

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

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

Por lo tanto, en este caso, dado que se trata de modificaciones que no están incluidas en los supuestos anteriores de evaluación ambiental estratégica ordinaria ni simplificada, tal como se justifica en el informe ambiental, no será necesario solicitar a la Comisión de Medio Ambiente la sujeción a evaluación ambiental estratégica.

## **07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**

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

Sant Antoni de Portmany, firmado en la fecha de la firma electrónica.



## NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 71

#### Obras a realizar en los edificios existentes.

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

Situación 1ª:

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

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

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

Situación 2ª:

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

Regulación: en estos edificios se permitirán:

- a). Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- b). Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.
- c). En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.
- d). Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª

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

Situación 3ª:

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

Regulación:

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



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

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

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

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

Situación 4ª:

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

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

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

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

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

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



de planta baja - jardín.

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

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

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

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

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

3. Los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga e incluso si incumplen los parámetros del PGOU vigente, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:

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

b). Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001 o, en caso de ser posterior, estar el edificio ejecutado, al menos, en un 80%, no ser vivienda unifamiliar y ser compatible con la ordenación sectorial aplicable.

c). No podrán proyectarse ampliaciones de la ocupación, edificabilidad o volumen existentes, excepto que éstas se compensen con la demolición de una superficie igual o mayor a la ampliada y siempre que dicha ampliación no supere el 10% de la superficie total edificada y se ajuste al resto de parámetros de la zona.

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

4. Los edificios, situados en suelo urbano, terminados o ejecutados, al menos, en un 80%, construidos sin licencia, compatibles con la ordenación sectorial aplicable, que incumple el planeamiento vigente, podrán finalizarse y quedarán incorporados al planeamiento como edificios inadecuados, siempre que su construcción sea anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001, y, además, se cumpla con las siguientes condiciones:

a). En los edificios finalizados se autorice un proyecto de legalización y, en los no finalizados un proyecto de legalización y finalización de la edificación, en todo caso adaptados a las condiciones tipológicas y estéticas definidas en el planeamiento y se justifique su integración ambiental y paisajística, así como el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y eficacia energética vigentes.

b). Previamente a la licencia deberá cederse libre y gratuitamente el suelo calificado como público en el planeamiento y, en caso de obras de urbanización o dotación pendientes, presentar el proyecto de



compleción y ejecutar las obras antes o, mediante la presentación de una garantía de ejecución, simultáneamente con las obras de edificación. En el caso de edificación ya finalizada el proyecto deberá comprender, además de la edificación, también estas obras y el certificado de legalización de la edificación acompañarse del de finalización de la ejecución de la urbanización o dotación.

c). No se podrán acoger a esta norma los edificios declarados expresamente en situación de fuera de ordenación, ni aquellos que tengan en trámite un expediente de disciplina urbanística o, en el caso de los edificios finalizados, aquellos que estén en plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística por no haber transcurrido los plazos fijados para la prescripción de las infracciones en que pudieran haber incurrido.

## **Artículo 75**

### **Cómputo de superficies edificables.**

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
2. Los porches computarán al cien por cien (100%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) cuando sus aberturas sean iguales o superiores a un tercio de su perímetro.

Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilos y éstos tengan una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.

3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.
4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.
5. La superficie de los semisótanos computarán al cien por cien (100%), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo turismo, pudiéndose ocupar un 5% de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.
6. Asimismo computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.

## **Artículo 76**

### **Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.**

1. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:
  - a) Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.
  - b) Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela no será edificable, mientras no se proceda a su regulación.
  - c) En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos:
    - c.1) Que ocupe la totalidad de una manzana.





c.2) Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.

Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33% del volumen permitido por el Plan.

c.3) En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional del Plan.

2. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.

## **Artículo 78**

### **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

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

a). El forjado de techo de la última planta.

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

c). Los muros y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.

d). La caja de escala de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

e). La maquinaria del ascensor, si hubiera, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa reguladora.

f). Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).

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

h). Antenas, chimeneas, conductas de ventilación, artefactos captadores de energía solar.

i). Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.

2. Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos tendrán que quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

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

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, tendrán que estar agrupados, en lo posible.

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

6. En todo caso, en los edificios situados en suelo urbano, se permitirán las instalaciones destinadas a



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

También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta siempre que ocupe el espacio mínimo necesario y el recinto que lo contiene no supere los 4,00 m de altura total, contados desde el nivel más bajo de la terraza.

En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que la altura de ésta y, en su caso, del nivel de la terraza circundante no supere la altura máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de estas terrazas como solárium. En este caso, se admite una barandilla sobre dicho nivel siempre que esté conformada por elementos diáfanos o transparentes y, en el caso de parcelas edificables en alineación a vial, se separe del espacio público, al menos, una distancia igual a su altura. Estas instalaciones tienen que formar parte de los servicios destinados solo a las personas alojadas.

Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales en tipología unifamiliar aislada o entre medianeras. No obstante, también se permitirá una piscina por vivienda en las viviendas unifamiliares apareadas y una piscina por superficie de parcela mínima en las viviendas adosadas.

## **Artículo 90** **Uso colectivo (II).**

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.
2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.

Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones en complejos ya existentes.

El uso de albergue, tanto turístico, según se define en el art. 45 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, o en la modalidad de albergue juvenil, según se define en el Decreto 58/2011, de 20 de mayo, o normativa que la modifique o sustituya, está prohibido.

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

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

1. Uso docente (17).

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

2. Uso sanitario/asistencial (18).



- Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.
- Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

### 3. Uso socio/cultural (19).

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

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

El uso religioso, como iglesias y centros parroquiales y similares, para los nuevos centros, deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. No obstante, los centros legalmente implantados, existentes con anterioridad a esta modificación, quedan incorporados al planeamiento sin necesidad de su calificación específica.

### 4. Uso deportivo (20).

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

Se distinguen dos subclases:

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

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

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

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

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

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



azar, y similares.

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

c). Actividades recreativas.

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

d). Establecimientos públicos.

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

e). Usos existentes.

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

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

## Artículo 228

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

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

Unifamiliar: 3 / todos / 1, 3

Plurifamiliar: 3 / todos / 1, 3, 4

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

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

Industria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

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

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

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

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

Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4

Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4

Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1

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

Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4

Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4

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



Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3  
 Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 3, 4 / -- / -- / -- / 5  
 Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3  
 Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5  
 Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3  
 Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5  
 Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4  
 Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 2, 3, 4  
 Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4  
 Espacios libres: 1, 2, 3 / todos

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

## Artículo 229

### Zonas intensivas A y B.

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

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

Condiciones mínimas de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>

Anchura mínima de parcela: 10 m.

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

Altura máxima en número de plantas:

Zona intensiva A: 4

Zona intensiva B: 3

Altura máxima en metros:

Zona intensiva A: 13,30 m.

Zona intensiva B: 9,60 m.

Altura total en metros:

Zona intensiva A: 14,80 m.

Zona intensiva B: 11,10 m.

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

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

Profundidad máxima: 20 m.



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

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

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

La ocupación en planta baja podrá ser de la totalidad de la parcela cuando esta planta se destine a usos no residenciales.

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

#### 4. Condiciones de estética.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j). Las fachadas deberán ir pintadas preferentemente en color blanco. También se permitirá el color arena o colores claros de tono similar. Se permitirán los zócalos con piedra de color blanco, arena o gris claro y la utilización de elementos puntuales de otros materiales, como el acero corten o el hormigón visto, siempre que queden integrados en la edificación y en el entorno, así como los recercados de huecos de puertas y ventanas mediante una franja de anchura igual o inferior a 40 cm de color blanco, arena, ocre u otro color propio de la arquitectura tradicional de Eivissa.



En las fachadas de las edificaciones queda totalmente prohibido cualquier tipo de grafiti o representación gráfica similar.

En todo caso, el ayuntamiento podrá denegar la licencia a los proyectos de edificios que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran, a su parecer, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretenden situar.

### **Artículo 231**

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

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

2. Condiciones mínimas de parcela:

Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m<sup>2</sup>

Zonas Extensivas F, K: 600 m<sup>2</sup>

Zonas Extensivas I, J: 800 m<sup>2</sup>

Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>

Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 15 m.

Zonas Extensivas F, G, I, J, K: 20 m.

Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas:

Zonas Extensivas A, F: 4

Zonas Extensivas B, C, K: 3

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

Altura máxima en metros:

Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.

Zonas Extensivas B, C, K: 9,60 m.

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

Altura total en metros:

Zonas Extensivas A, F: 14,80 m

Zonas Extensivas B, C, K: 11,10 m.

Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 8

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



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

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

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

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

Ocupación sobre parcela de la planta baja:

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

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

Ocupación sobre parcela de las otras plantas:

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

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

Volumen máximo por edificio:

Zonas Extensivas A, F: 5.000 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>  
Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>  
Zonas Extensivas G, I: 1.000 m<sup>3</sup>

En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14) y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m<sup>3</sup>. No obstante, el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar





el que se especifica para cada zona, en este apartado, como volumen máximo por edificio.

4. Retranqueos a vial y áreas públicas:

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

5. Retranqueos a linderos y fondo:

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

6. Ajardinamiento mínimo.

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

7. Condiciones de estética.

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

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

c). Los cerramientos de parcela a espacio público solo podrán ser opacos hasta una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la calle o, en su caso, de cualquier punto del terreno natural. Sobre la mencionada altura se admitirán únicamente elementos diáfanos u opacos metálicos o similares, hasta una altura máxima de 2,00 metros, quedando prohibida la utilización de alambre de espinos. En caso de viales con un 10% o más de pendiente se permitirá que las alturas anteriores se incrementen hasta 0,50 metros en el punto más desfavorable, pudiendo escalonarse el muro para cumplir esta condición.

Cuando a causa de la configuración del terreno, para ser este más alto que la rasante de la calle, sea necesario construir un muro de contención, se podrá aumentar la altura del cerramiento hasta un máximo de 3 metros sobre la rasante de la calle. En el caso de que el muro de contención tenga que tener mayor altura, se deberá retranquear un mínimo de 3 metros de la alineación oficial del solar.

Cuando el terreno quede a una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento macizo de 1,10 metros de altura sobre la rasante de la calle.

También se permitirá un pórtico de altura máxima 2,40 metros de altura y 2 metros de ancho máximo por 0,60 metros de fondo en el acceso formado por pilares de obra un elemento de cubierta.

En todo caso, se deberán construir con materiales de obra de fábrica de ladrillo o de hormigón y acabados con revoque y pintura de color blanco, arena o gris claro o, en su caso, piedra natural, artificial o forro de piedra vista dentro de los tonos anteriores, no pudiendo quedar vistos los bloques de hormigón u otro material que no sea de acabado.

d). Las fachadas de las edificaciones irán pintadas o forradas según se establece en el apartado 4.j del artículo 229.

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

**Artículo 262**



### **Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.**

Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina-comedor de, al menos, 14 m<sup>2</sup> de superficie útil; un dormitorio doble de, al menos, 10 m<sup>2</sup> de superficie útil; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Si la estancia de comedor es independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup> y, en este caso, la cocina tendrá una superficie útil mínima de 5 m<sup>2</sup>.

La superficie útil mínima para dormitorios de una plaza será de 6 m<sup>2</sup> y en toda vivienda existirá, como mínimo, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.

La superficie útil mínima para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m<sup>2</sup>. Para los aseos sin ducha, ésta será, al menos, de 1,10 m<sup>2</sup>.

En las viviendas de 1 dormitorio es obligatorio un lavadero tendadero de, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima y en las viviendas de más de 1 dormitorio esta superficie será de, al menos, 3 m<sup>2</sup>. El lavadero podrá integrarse en la cocina o cocina-comedor o, según el artículo 275, también situarse en planta sótano o semi sótano. En el caso de que ventile directamente a calle o patio de manzana, deberá protegerse con una celosía para evitar que la ropa tendida sea visible desde el exterior.

### **Disposición transitoria.**

#### **Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.**

Esta disposición queda anulada.



**CUADRO RESUMEN DE NORMAS**

**CUADRO RESUMEN DE NORMAS**

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

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

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

(c). Según planos del PGOU.

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

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

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

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

(5). La ocupación en PB será del 60%, excepto para usos no residenciales que podrá ser del 100%.

Cód. Validación: 62PKFKXYSZ0APAP66ZY6S7Q  
 Verificación: https://santantoni.sedelespacio.gub.es/portal/validacion/62PKFKXYSZ0APAP66ZY6S7Q  
 Documento firmado electrónicamente en el portal de acceso público





EXCM. AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY

---

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE  
SANT ANTONI DE PORTMANY  
MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229,  
231, 262 I QUADRE RESUM DE NORMES**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA  
NORMES URBANÍSTIQUES**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**



## 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:

01. Modificació de l'àmbit de l'ASU 34/05 Punta des Molí (BOIB n. 66, de 19.05.98).
02. Modificació relativa a la classificació com a urbà del sector de Loma Pinar i can Germà (BOIB n. 66, de 19.05.98).
03. Correcció d'errors de les zones D, E, I i zona K (BOIB n. 56, de 24.04.04).
04. Modificació dels usos que comporten activitat musical (BOIB n. 59, de 19.04.05).
05. Adaptació a Llei d'edificis fora d'ordenació (BOIB n. 66, de 30.04.05).
06. Modificació puntual en l'àmbit de can Guillemó (BOIB n. 61, de 27.04.06).
07. Modificació de les normes urbanístiques del PGOU (BOIB n. 88, de 28.06.14).
08. Modificació de l'ASU 35/02 can Bonet i ses Païsses (BOIB n. 163, de 03.12.15).
09. Modificació del sistema de gestió de l'ASU 34/01 (BOIB n. 19, de 05.02.22).
10. Modificació dels articles 71, 78, 84, 85, 95, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 258, 260, quadre resum de normes i disposició transitòria.
11. Modificació de l'àmbit de l'ASU 33/02 (BOIB n. 52, de 19.04.22 i BOIB n. 102, de 04.08.22).
12. Modificació de l'àmbit de l'ASU 33/03 (BOIB n. 62, de 12.05.22).
13. Modificació de l'àmbit de l'ASU 33/04 (BOIB n. 62, de 12.05.22 i BOIB n. 102, de 04.08.22).
14. Supressió de l'ASU 36/01 (BOIB n. 161, de 25.11.23).

**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 75. Càmput de superfícies edificables.
- Article 76. Edificacions en solar que incompleixi requisits de superfície o amplària mínims.
- Article 78. Construccions permeses per sobre de l'altura màxima.
- Article 90. Ús col·lectiu (II).
- Article 95. Ús d'equipaments (VI).
- Article 228. Règim d'usos permesos. Zona: nucli antic CA1 i CA2.
- Article 229. Zones intensives A i B.
- Article 231. Zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J i K.
- Article 262. Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions.
- Disposició transitòria. Règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent.



- Quadre resum de normes.

## 2.2. Objecte.

L'objecte de la modificació dels anteriors articles és:

1. Incorporar la disposició transitòria única a l'article 71 relatiu a les obres permeses en els edificis existents inacabats construïts amb llicència i ampliar un altre apartat per a regular en el mateix sentit les obres en els ja edificats sense llicència i inacabats anteriors al PGOU.
2. Ajustar el càlcul del còmput de l'edificabilitat dels porxos segons l'obertura del seu perímetre (art. 75).
3. Corregir un error de redacció en l'apartat 1.b en relació amb les parcel·les constituïdes amb posterioritat a la data d'aprovació de les normes (art. 76).
4. Determinar una altura màxima per a la caixa de l'ascensor quan aquest accedeix a la coberta i, a més, les condicions dels tancaments de les piscines quan aquestes es permetin en les cobertes (art. 78).
5. Limitar, entre els usos comunitaris, l'ús d'albergs i suprimir l'ús permès de "*tendes de campanya i cabines rodants format agrupacions*" (art. 90).
6. Limitar l'ús religiós als casos expressament assenyalats en els plànols d'ordenació (art. 95).
7. Prohibir l'ús residencial en planta baixa de les zones CA1 i CA2 (art. 228).
8. Permetre una ocupació en planta baixa del 100% de la parcel·la quan l'ús no sigui residencial. A més, aclarir que, en cas d'ocupació del 100% en planta soterrani i baixa, no serà aplicable la reculada de 5 m del fons de solar (art. 229).
9. Les condicions d'edificació de les zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K no inclouen una regulació dels tancaments de la parcel·la amb els espais públics pel que s'afegeix un apartat amb les condicions d'altura i materials dels tancaments (art. 231).
10. Incloure en la composició mínima de l'habitatge l'obligació de destinar un espai a bugaderia i estenedor, encara que permetre que aquest espai mínim pugui estar integrat en la cuina (art. 262).
11. Suprimir la disposició transitòria única, en haver quedat integrada en l'article 71.
12. Corregir el quadre de paràmetres en la fitxa resum de normes d'acord amb les anteriors modificacions.

## 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. La modificació té per objecte incorporar a l'article 71 la disposició transitòria única que es va introduir amb la modificació aprovada el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22) i suprimir el període transitori de 2 anys amb la finalitat de permetre amb determinades condicions la finalització dels edificis existents amb llicència que romanen inacabats i que actualment incompleixen el PGOU.

Aquest article també s'amplia amb un últim apartat per a possibilitar la legalització i finalització dels edificis que, igual que en l'apartat anterior, existeixen en el sòl urbà i que, en aquest cas, mancaven de llicència quan es van construir però que, pel temps transcorregut i en ser anteriors al planejament general vigent, complint determinats requisits, poden incorporar-se al PGOU com a edificis inadequats.

D'aquesta manera, amb la incorporació dels apartats 3 i 4 s'intenta acabar amb la situació d'abandó i deterioració que presenten determinades edificacions o estructures inacabades la imatge actual de les quals és contrària al model turístic i de millora de l'entorn urbà del municipi.

2. La modificació de l'article 75 té per finalitat aclarir el còmput d'edificabilitat dels porxos ja que la norma vigent estableix que, quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre, computaran al 100% i, quan siguin inferiors a un terç del seu perímetre, computaran al 50%. És evident que existeix una contradicció amb la definició i que el que va voler expressar el planificador, és a dir que quan fossin superiors a un terç del seu perímetre computessin al 100% i en cas contrari al 50%, sense especificar el que ocorre quan l'obertura sigui igual a un terç del seu perímetre. Per tant, es corregeix aquest error de redacció, assenyalant que computaran al 50% quan l'obertura sigui igual o superior a un terç del seu perímetre i al 100% en cas de ser inferior.

3. La modificació de l'article 76 és en realitat altra una correcció d'error de redacció ja que la definició actual de l'apartat 1.b estableix que les parcel·les, inferiors a la superfície o amplària mínima, constituïdes amb posterioritat a l'aprovació inicial de les normes del PGOU, seran edificables. No obstant això, el planificador el que va voler determinar és que aquestes parcel·les NO fossin edificables fins que "es procedís a la seva regularització". Per tant, es corregeix aquest error.

4. La modificació de l'article 78 prové d'una insuficient precisió en la redacció de la modificació d'aquest article que va ser aprovada el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22).

D'una banda, en aquesta modificació s'establí que l'ascensor podia arribar fins a la coberta per a donar accés a les persones amb mobilitat reduïda, encara que no es precisava l'altura del recinte, sinó que aquest havia d'estar comprès dins de l'altura total el que, en la pràctica, impossibilita la seva instal·lació. D'altra banda, no es va definir l'altura de les baranes en els casos en que s'autoritessin piscines en les cobertes. La modificació té per objecte fixar l'altura del recinte de l'ascensor (4 m que correspon a una altura lliure de 3,70 m + 0,30 m de gruix de forjat) i determinar l'altura dels tancaments, així com que han de ser diàfans.

Finalment, s'aclareix en quina tipologia d'habitatge, a més d'en les d'ús turístic, es permet la piscina en coberta.

5. L'article 90 defineix l'ús col·lectiu i els subdivideix en 2 tipus: el comunitari que es correspon amb l'equipament destinat a residències, asils, convents o similars, i l'hoteler que es correspon amb l'allotjament turístic. A més, aquest ús permet, dins del turístic, expressament el "allotjament en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions". La modificació d'aquesta norma té per objecte permetre aquests usos només en recintes ja existents d'allotjament en tendes de campanya. A més, suprimir de l'ús turístic l'ús d'alberg, atès que es





tracta d'un ús que no s'ajusta al model turístic de qualitat que es pretén per al municipi.

6. L'article 95 defineix els usos d'equipament i entre ells l'ús soci/cultural en el qual s'inclouen les esglésies i centres parroquials. Amb la finalitat d'evitar la proliferació d'aquest ús s'estableix que els nous centres hagin d'estar expressament definits en els plànols d'ordenació.

7. La zona de nucli antic (CA1 i CA2), que es regula en l'article 228, té actualment permès l'ús d'habitatge en planta baixa, és a dir situació 2 que, segons l'article 217, es correspon amb la següent definició: "*En planta baixa amb accés directe des de la via pública, o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.*" L'objecte de la modificació és suprimir la situació 2 dels usos residencials (unifamiliar i plurifamiliar) de tal forma que els habitatges en planta baixa estiguin permesos només en situació 3 (edificis d'ús exclusiu). D'aquesta manera, la planta baixa dels edificis mixtos haurà de tenir un ús diferent fomentant així la implantació de petits comerços que és la tipologia pròpia d'aquesta zona homogènia. A més, al no existir en el planejament índex d'ús residencial es redueix el nombre màxim d'habitatges per solar i en conjunt la població potencial futura d'aquesta zona.

Aquest article també es modifica quant a la "situació" de l'ús sociocultural, actualment només permès en situació 4, és a dir: "Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'uns altres d'usos aliens", per a permetre-ho també en les situacions 2 i 3, és a dir: "En planta baixa amb accés directe des de la via pública, o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera" (situació 2) i "Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús" (situació 3). També quant a l'ús d'espectacles, segons es defineix en l'article 95, per a permetre en CA2 aquest ús també en situació 3: "Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús".

8. Les zones intensives A i B, que es regulen en l'article 229, van ser objecte d'una modificació, aprovada el 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22), en la qual es va permetre l'ocupació del 100% de les plantes soterrani amb la finalitat de destinar-les a aparcament. No obstant això, la realitat d'aquesta zona homogènia és l'existència de locals en planta baixa que ocupen tota o gairebé tota la parcel·la. Això és conseqüència de la necessitat dels locals de disposar de més espai que els habitatges per a desenvolupar la seva activitat. L'ocupació en aquests casos és insuficient pel que es proposa que aquesta ocupació màxima es mantingui per a l'ús residencial en planta baixa, encara que no en el cas d'usos diferents.

En aquest article també s'afegeixen condicions d'estètica relativa a l'acabat de les façanes.

9. L'article 231, relatiu a les condicions d'edificació de les zones extensives A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i K, ja va ser objecte de les modificacions de 6 de juny de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14) i de 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22, amb correcció d'errors en el BOIB n. 108, de 03.08.23). Aquesta modificació consisteix a afegir a l'apartat 7, sobre condicions d'estètica, el punt c) relatiu a les condicions dels tancaments de parcel·la.

En aquest article també s'afegeixen condicions d'estètica relativa a l'acabat de les façanes i tancaments de parcel·la.

10. Actualment no és clar si la bugaderia forma part de la composició mínima de l'habitatge ja que, d'una banda, es prescriu que "*els estenedors s'instal·lin de tal forma que la roba tendida no sigui visible des de la via pública*" (art. 262) i per una altra que aquests puguin situar-se en la planta soterrani (art. 275). No obstant això, no apareix entre les peces obligatòries de l'habitatge. Atès que actualment aquesta peça pot formar part de la cuina es modifica la norma



amb la finalitat d'establir la seva obligació, encara que pot ser una peça independent de l'habitatge, integrada en la cuina o situada en planta soterrani. En qualsevol cas, la seva superfície incrementarà la superfície del programa mínim establert pel decret d'habitabilitat.

11. La modificació de 30 de juny de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 i BOIB n. 98, de 28.07.22, amb correcció d'errors en el BOIB n. 108, de 03.08.23) va introduir la disposició transitòria única amb la finalitat de permetre finalitzar l'edificació d'aquelles construccions en sòl urbà que s'haguessin construït amb llicència anterior al vigent PGOU i que haguessin quedat inacabades. Aquesta transitòria de 2 anys de vigència, a vista de la problemàtica de la seva aplicació, s'incorpora a l'article 71 amb alguna modificació que permeti que aquests edificis puguin acabar-se i se suprimeix de les normes.

### 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 convenients i oportunes perquè, a conseqüència del temps transcorregut des de la redacció i aprovació de la normativa vigent, així com de la seva aplicació pràctica, s'han detectat errors que han de ser corregits i 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, segons s'ha exposat, es tracta de corregir errors o, a conseqüència de la pràctica, adaptar el planejament a les necessitats actuals.

### 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 construïts d'acord amb el pla anterior i que no s'ajusten al vigent PGOU**

#### **Text vigent:**

##### *Article 71*

*Obres a realitzar en els edificis construïts d'acord amb el pla anterior i que no s'ajusten al vigent PGOU*

*1. Obres a realitzar en els edificis construïts d'acord amb els plans anteriors o legalitzats i que no compleixin les previsions d'aquest PGOU per als edificis de nova planta:*

##### *Situació 1a:*

*Edificis l'altura o la superfície edificada dels quals excedeixi en més del 100 % (cent per cent) la permesa per les ordenances (qualsevol d'elles) amidades com estableixen aquestes normes urbanístiques.*

*No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables les plantes soterrani i semisoterrani*



destinades a qualsevol ús permès.

*Regulació: Es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les regulades en l'art. 69.1.b i en la situació 1a de l'art. 70.*

*Situació 2a:*

*Edificis l'edificabilitat dels quals superi la permesa i no es trobin en el supòsit anterior.*

*Regulació: en aquests edificis es permetran:*

- a). Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permessos en la zona.*
- b). Modernització o millora de les seues condicions tècniques, higièniques, de composició interior i d'estètica.*
- c). En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10 % de la superfície edificada exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual o major de l'ampliada i sempre que aquesta ampliació s'ajusti a la resta de paràmetres de la zona.*
- d). Obres d'adequació de l'edifici a algun dels supòsits de la situació 3a o 4a.*

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

*Situació 3a:*

*Edificis que sense excedir de l'edificabilitat permesa en el solar incompleixen algun altre paràmetre de zona, o bé en l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu.*

*Regulació:*

- a). Podran fer-se reformes i canvis d'ús, dins dels permessos en la zona i es podran realitzar ampliacions fins a arribar al 80 % de l'edificabilitat permesa en la zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona si bé, en els casos que en l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu, en les obres d'ampliació no haurà de preveure-s'hi, excepte en els casos que l'edifici només comptés amb la planta baixa edificada en la zona del xamfrà.*

*També s'autoritzaran les obres permeses en la regulació de les situacions anteriors i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.*

- b). En el cas que l'estructura principal de l'edifici no permeti complir els paràmetres referits a l'ocupació, profunditat edificable o separacions, es permetran ampliacions que com a mínim compleixin els següents requisits:*

- Volum màxim i superfície edificable màxima igual o menor al vuitanta per cent (80 %) de la permesa a la zona.*
- Si es tracta d'edificació aïllada, l'ampliació haurà de complir un mínim de tres metres de reculada a carrer, àrees públiques i partions, i de 5 m si es tracta de la xarxa viària en què així ho exigeix el PGOU, sense perjudici, si s'escau, de les limitacions de la Llei de carreteres.*
- c). En tot cas haurà de respectar-se la unitat formal de l'edifici i la seua correcta integració en l'entorn.*



**Situació 4a:**

*Edificis que compleixen amb l'ocupació, l'edificabilitat, les reculades, l'altura i el nombre de plantes de la zona on s'emplacen.*

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

*2. En qualsevol de les quatre situacions es permetran les obres previstes en l'art. 69. 1r.b. fins i tot en el cas que, per correspondre a normes urbanístiques o tècniques anteriors, no puguin complir-se estrictament, i hauran d'atenir-se respecte del que disposin. al règim transitori en elles establert.*

*També es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis. En el cas d'haver de construir escales, necessàries per a l'evacuació d'emergència, podran realitzar-se encara que se superin els paràmetres urbanístics relatius a ocupació, nombre de plantes i edificabilitat. Quan sigui impossible complir el paràmetre de reculada establerta per a les obres de nova planta, serà necessari tramitar un Estudi de Detall d'ordenació del volum de les escales d'evacuació que no puguin complir-lo, acreditant aquesta circumstància i justificant que el seu emplaçament és el de menor impacte entre els que resultin possibles en funció de la normativa específica.*

*En les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existeixi romanent d'edificabilitat, que fos materialitzable en edifici aïllat, s'admetrà que s'adossi a l'edifici principal en plantes soterrani, baixa i primer pis amb les següents condicions:*

- a). Que compleixi amb les reculades a partions i carrers establerts en aquestes normes.*
- b). Que no se sobrepassi l'ocupació màxima de la parcel·la.*
- c). Que no es minvin les superfícies mínimes d'ordenació turística (jardins, solàrium, piscina, aparcaments, etc.) aplicables a la parcel·la.*
- d). Que la nova edificació es destini a l'ampliació de serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons, etc.) la finalitat dels quals exigeixi aquesta disposició annexa a l'edifici, i sigui autoritzada per la Conselleria de Turisme.*
- e). En tot cas haurà d'incorporar-se al projecte d'ordenació de la totalitat de la parcel·la a nivell de planta baixa - jardí.*
- f). Si escau, establir una junta de separació amb l'edifici principal que asseguri la permanència constructiva i funcional de l'ampliació.*

*En els edificis d'habitatges es permetrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existents però no augmentar-ne el nombre quan sigui superior al resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la.*

*Si l'ús de l'edifici existent no era residencial, per accedir-hi quan estigui permès haurà de complir-se amb l'índex d'intensitat establert en la zona on s'emplaci, i la superfície edificada restant haurà de destinar-se a la resta d'usos compatibles prevists en les ordenances.*

*En cas que l'ús anterior sigui el d'allotjament turístic i vulgui destinar-se a l'ús residencial haurà de complir-se amb la legislació específica.*



*Els edificis amb ús no turístic, legalment existents amb anterioritat a l'aprovació del PGOU, situats en parcel·les qualificades com a turístiques, podran mantenir-se, reformar-se i, en el seu cas, també ampliar-se sense increment de la densitat residencial equivalent a la de l'ús turístic admès. Els paràmetres d'aplicació seran els de la parcel·la turística.*

*3. El règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, serà el que s'estableix en la disposició transitòria d'aquestes normes urbanístiques.*

### **Modificació proposada:**

#### **Article 71**

#### **Obres a realitzar en els edificis existents.**

*1. Obres a realitzar en els edificis construïts d'acord amb els plans anteriors o legalitzats i que no compleixin les previsions d'aquest PGOU per als edificis de nova planta:*

#### **Situació 1a:**

*Edificis l'altura o la superfície edificada dels quals excedeixi en més del 100 % (cent per cent) la permesa per les ordenances (qualsevol d'elles) amidades com estableixen aquestes normes urbanístiques.*

*No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables les plantes soterrani i semisoterrani destinades a qualsevol ús permès.*

*Regulació: Es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les regulades en l'art. 69.1.b i en la situació 1a de l'art. 70.*

#### **Situació 2a:**

*Edificis l'edificabilitat dels quals superi la permesa i no es trobin en el supòsit anterior.*

*Regulació: en aquests edificis es permetran:*

*a). Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.*

*b). Modernització o millora de les seues condicions tècniques, higièniques, de composició interior i d'estètica.*

*c). En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10 % de la superfície edificada exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual o major de l'ampliada i sempre que aquesta ampliació s'ajusti a la resta de paràmetres de la zona.*

*d). Obres d'adequació de l'edifici a algun dels supòsits de la situació 3a o 4a.*

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

#### **Situació 3a:**

*Edificis que sense excedir de l'edificabilitat permesa en el solar incompleixen algun altre paràmetre de zona, o bé en l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu.*



**Regulació:**

a). Podran fer-se reformes i canvis d'ús, dins dels permessos en la zona i es podran realitzar ampliacions fins a arribar al 80 % de l'edificabilitat permesa en la zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona si bé, en els casos que en l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu, en les obres d'ampliació no haurà de preveure-s'hi, excepte en els casos que l'edifici només comptés amb la planta baixa edificada en la zona del xamfrà.

També s'autoritzaran les obres permeses en la regulació de les situacions anteriors i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

b). En el cas que l'estructura principal de l'edifici no permeti complir els paràmetres referits a l'ocupació, profunditat edificable o separacions, es permetran ampliacions que com a mínim compleixin els següents requisits:

- Volum màxim i superfície edificable màxima igual o menor al vuitanta per cent (80 %) de la permesa a la zona.

- Si es tracta d'edificació aïllada, l'ampliació haurà de complir un mínim de tres metres de reculada a carrer, àrees públiques i partions, i de 5 m si es tracta de la xarxa viària en què així ho exigeix el PGOU, sense perjudici, si s'escau, de les limitacions de la Llei de carreteres.

c). En tot cas haurà de respectar-se la unitat formal de l'edifici i la seua correcta integració en l'entorn.

**Situació 4a:**

Edificis que compleixen amb l'ocupació, l'edificabilitat, les reculades, l'altura i el nombre de plantes de la zona on s'emplacen.

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

2. En qualsevol de les quatre situacions es permetran les obres previstes en l'art. 69.1r.b. fins i tot en el cas que, per correspondre a normes urbanístiques o tècniques anteriors, no puguin complir-se estrictament, i hauran d'atenir-se respecte del que disposin. al règim transitori en elles establert.

També es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis. En el cas d'haver de construir escales, necessàries per a l'evacuació d'emergència, podran realitzar-se encara que se superin els paràmetres urbanístics relatius a ocupació, nombre de plantes i edificabilitat. Quan sigui impossible complir el paràmetre de reculada establerta per a les obres de nova planta, serà necessari tramitar un Estudi de Detall d'ordenació del volum de les escales d'evacuació que no puguin complir-lo, acreditant aquesta circumstància i justificant que el seu emplaçament és el de menor impacte entre els que resultin possibles en funció de la normativa específica.

En les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existeixi romanent d'edificabilitat, que fos materialitzable en edifici aïllat, s'admetrà que s'adossi a l'edifici principal en plantes soterrani, baixa i primer pis amb les següents condicions:

a). Que compleixi amb les reculades a partions i carrers establerts en aquestes normes.

b). Que no se sobrepassi l'ocupació màxima de la parcel·la.



- c). *Que no es minvin les superfícies mínimes d'ordenació turística (jardins, solàrium, piscina, aparcaments, etc.) aplicables a la parcel·la.*
- d). *Que la nova edificació es destini a l'ampliació de serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons, etc.) la finalitat dels quals exigeixi aquesta disposició annexa a l'edifici, i sigui autoritzada per la Conselleria de Turisme.*
- e). *En tot cas haurà d'incorporar-se al projecte d'ordenació de la totalitat de la parcel·la a nivell de planta baixa - jardí.*
- f). *Si escau, establir una junta de separació amb l'edifici principal que asseguri la permanència constructiva i funcional de l'ampliació.*

*En els edificis d'habitatges es permetrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existents però no augmentar-ne el nombre quan sigui superior al resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la.*

*Si l'ús de l'edifici existent no era residencial, per accedir-hi quan estigui permès haurà de complir-se amb l'índex d'intensitat establert en la zona on s'emplaci, i la superfície edificada restant haurà de destinar-se a la resta d'usos compatibles previstos en les ordenances.*

*En cas que l'ús anterior sigui el d'allotjament turístic i vulgui destinar-se a l'ús residencial haurà de complir-se amb la legislació específica.*

*Els edificis amb ús no turístic, legalment existents amb anterioritat a l'aprovació del PGOU, situats en parcel·les qualificades com a turístiques, podran mantenir-se, reformar-se i, en el seu cas, també ampliar-se sense increment de la densitat residencial equivalent a la de l'ús turístic admès. Els paràmetres d'aplicació seran els de la parcel·la turística.*

**3. Els edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, encara que no es trobin dins del termini de llicència o pròrroga i fins i tot si incompleixen els paràmetres del PGOU vigent, podran finalitzar-se amb les següents condicions:**

- a). **Haurà d'existir, almenys, executada tota l'estructura, entenent per aquesta la totalitat dels forjats i no trobar-se en situació de ruïna.**
- b). **Ser la llicència anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001 o, en cas de ser posterior, estar l'edifici executat, almenys, en un 80%, no ser habitatge unifamiliar i ser compatible amb l'ordenació sectorial aplicable.**
- c). **No podran projectar-se ampliacions de l'ocupació, edificabilitat o volum existents, excepte que aquestes es compensin amb la demolició d'una superfície igual o major a l'ampliada i sempre que aquesta ampliació no superi el 10% de la superfície total edificada i s'ajusti a la resta de paràmetres de la zona.**
- d). **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.**

**4. Els edificis, situats en sòl urbà, acabats o executats, almenys, en un 80%, construïts sense llicència, compatibles amb l'ordenació sectorial aplicable, que incompleix el planejament vigent, podran finalitzar-se i quedaran incorporats al planejament com a edificis inadequats, sempre que la seva construcció sigui anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001, i, a més, es compleixi amb les següents condicions:**



a). *En els edificis finalitzats s'autoritzi un projecte de legalització i, en els no finalitzats un projecte de legalització i finalització de l'edificació, en tot cas adaptats a les condicions tipològiques i estètiques definides en el planejament i es justifiqui la seva integració ambiental i paisatgística, així com el compliment de les condicions d'habitabilitat i eficàcia energètica vigents.*

b). *Prèviament a la llicència haurà de cedir-se lliure i gratuïtament el sòl qualificat com a públic en el planejament i, en cas d'obres d'urbanització o dotació pendents, presentar el projecte de compleció i executar les obres abans o, mitjançant la presentació d'una garantia d'execució, simultàniament amb les obres d'edificació. En el cas d'edificació ja finalitzada el projecte haurà de comprendre, a més de l'edificació, també aquestes obres i el certificat de legalització de l'edificació acompanyar-se del de finalització de l'execució de la urbanització o dotació.*

c). *No es podran acollir a aquesta norma els edificis declarats expressament en situació de fora d'ordenació, ni aquells que tinguin en tràmit un expedient de disciplina urbanística o, en el cas dels edificis finalitzats, aquells que estiguin en termini de restabliment de la legalitat urbanística per no haver transcorregut els terminis fixats per a la prescripció de les infraccions en què poguessin haver incorregut.*

## **Article 75** **Còmput de superfícies edificables.**

### **Text vigent:**

*Article 75*  
*Còmput de superfícies edificables.*

1. *La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).*
2. *Els porxos computaran al cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre.*

*S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un paràmetre vertical només estigui tancat per murs i aquests tinguin una altura exterior total inferior a un cinquanta metres (1,5 m.). En aquest mesurament s'inclourà l'ampit de l'obra, el gruix del forjat i els elements d'obra suspesos en la part inferior d'aquest.*

3. *Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computarà.*

4. *La superfície dels soterranis no computarà, tret que es destini a usos diferents d'aparcament i trasters i quarts d'instal·lacions de l'edifici.*

5. *La superfície dels semisoterranis computaran al cent per cent (100%), excepte en el cas que estiguin íntegrament dedicats a aparcaments d'automòbils del tipus turisme, podent-se ocupar un 5% de la superfície del semisoterrani per a trasters i quarts d'instal·lacions.*

6. *Així mateix computarà la superfície edificable de les plantes tancades i porxos sobre l'altura màxima.*

### **Modificació proposada:**

*Article 75*  
*Còmput de superfícies edificables.*





1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. Els porxos computaran al cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin **iguals o superiors** a un terç del seu perímetre.

S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un paràmetre vertical només estigui tancat per murs i aquests tinguin una altura exterior total inferior a un cinquanta metres (1,5 m.). En aquest mesurament s'inclourà l'ampit de l'obra, el gruix del forjat i els elements d'obra suspesos en la part inferior d'aquest.

3. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computarà.

4. La superfície dels soterranis no computarà, tret que es destini a usos diferents d'aparcament i trasters i quarts d'instal·lacions de l'edifici.

5. La superfície dels semisoterranis computaran al cent per cent (100%), excepte en el cas que estiguin íntegrament dedicats a aparcaments d'automòbils del tipus turisme, podent-se ocupar un 5% de la superfície del semisoterrani per a trasters i quarts d'instal·lacions.

6. Així mateix computarà la superfície edificable de les plantes tancades i porxos sobre l'altura màxima.

## **Article 76**

### **Edificacions en solar que incompleixi requisits de superfície o amplària mínims.**

#### **Text vigent:**

#### *Article 76*

*Edificacions en solar que incompleixi requisits de superfície o amplària mínims.*

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplària, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla, la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, la parcel·la serà edificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

c) En el cas de parcel·les hoteleres o d'apartaments turístics, únicament s'admetran superfícies inferiors a la mínima en els següents casos:

c.1) Que ocupi la totalitat d'una il·leta.

c.2) Que totes les parcel·les confrontants estiguin edificades.

Es considerarà que estan edificades quan ho estiguin en almenys en un 33% del volum permès pel Pla.

c.3) En establiment amb llicència d'obra i d'ús anterior a l'aprovació provisional del Pla.



2. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en l'apartat 1 haurà d'acreditar-se fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents Normes, i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar en què es pretén edificar.

### **Modificació proposada:**

#### *Article 76*

*Edificacions en solar que incompleixi requisits de superfície o amplària mínims.*

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplària, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla, la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, la parcel·la **no** serà edificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

c) En el cas de parcel·les hoteleres o d'apartaments turístics, únicament s'admetran superfícies inferiors a la mínima en els següents casos:

c.1) Que ocupi la totalitat d'una il·leta.

c.2) Que totes les parcel·les confrontants estiguin edificades.

Es considerarà que estan edificades quan ho estiguin en almenys en un 33% del volum permès pel Pla.

c.3) En establiment amb llicència d'obra i d'ús anterior a l'aprovació provisional del Pla.

2. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en l'apartat 1 haurà d'acreditar-se fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents Normes, i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar en què es pretén edificar.

#### **Article 78**

**Construccions permeses per sobre de l'altura màxima.**

#### **Text vigent:**

#### *Article 78*

*Construccions permeses per sobre de l'altura màxima.*

1. Per sobre 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 quinze metres



quadrats (15 m<sup>2</sup>).

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

f). Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>).

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, xemeneies, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.

i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits 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 sobre 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 aconseguixi 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.

### **Modificació proposada:**

#### *Article 78*

*Construccions permeses per sobre de l'altura màxima.*

1. Per sobre 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 quinze metres quadrats (15 m<sup>2</sup>).
- e). La maquinària de l'ascensor, si hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos metres quadrats (2 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- f). Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>).
- 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, xemeneies, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.
- i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits 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 sobre 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 aconsegeixi 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 ocupi l'espai mínim necessari i el recinte que el conté no superi els 4,00 m d'altura total, comptats des del nivell més baix de la terrassa.**

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 l'altura d'aquesta i, si és el cas, del nivell de la terrassa circumdant no superi l'altura màxima permesa per als murs i baranes de tancament de les cobertes planes, així com l'ús d'aquestes terrasses com a solàrium. En aquest cas, s'admet una barana sobre aquest nivell sempre que estigui conformada per elements diàfans o transparents i, en el cas de parcel·les edificables en alineació a vial, se separi de l'espai públic, almenys, una distància igual a la seva altura.** 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 o entre mitgeres. No obstant això, també es permetrà una piscina per habitatge en els habitatges unifamiliars aïllats i una piscina per superfície de parcel·la mínima en els habitatges adossats.*

## **Article 90** **Ús col·lectiu (II)**

### **Text vigent:**

#### *Article 90* *Ús col·lectiu (II)*

*És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Se subdivideix en dos usos detallats:*

- 1. Comunitari (3) corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.*
- 2. Hoteler (4) corresponent a l'allotjament temporal de transeünts o turistes.*

*Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions.*

### **Modificació proposada:**

#### *Article 90* *Ús col·lectiu (II)*

*És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Se subdivideix en dos usos detallats:*

- 1. Comunitari (3) corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.*
- 2. Hoteler (4) corresponent a l'allotjament temporal de transeünts o turistes.*

*Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions **en complexos ja existents**.*

*L'ús d'alberg, tant turístic, segons es defineix en l'art. 45 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, o en la modalitat d'alberg juvenil, segons es defineix en el Decret 58/2011, de 20 de maig, o normativa que la modifiqui o substitueixi, està prohibit.*

## **Article 95** **Ús d'equipaments (VI)**

### **Text vigent:**

#### *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, 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.

### **Modificació proposada:**

#### *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.*

*L'ús religiós, com a esglésies i centres parroquials i similars, per als nous centres, haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. No obstant, els centres legalment implantats, existents amb anterioritat a aquesta modificació, queden incorporats al planejament sense necessitat de la seva qualificació específica.*

#### 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, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, 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 228**

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

**Text vigent:**

*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. En tot cas, aquest establiments hauran de tenir una categoria mínima de 3 estrelles i justificar que l'activitat no afecta negativament als usos residencials.*

### **Modificació proposada:**

Article 228

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

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

Unifamiliar: 3 / tots / **1, 3**  
 Plurifamiliar: 3 / tots / **1, 3, 4**  
 Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4  
 Hotelers: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4  
 Indústria: 1 / 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 / **2, 3, 4**  
 Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4  
 Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3  
 Espectacles: 1, 2, 3 / tots / **3, 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. En tot cas, aquest establiments hauran de tenir una categoria mínima de 3 estrelles i justificar que l'activitat no afecta negativament als usos residencials.*



## **Article 229** **Zones intensives A i B.**

### **Text vigent:**

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 m<sup>2</sup>.  
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.*

#### **Modificació proposada:**

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 m<sup>2</sup>.*

*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.*

***L'ocupació en planta baixa podrà ser de la totalitat de la parcel·la quan aquesta planta es destini a usos no residencials.***

*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 regularà 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.*

*jj). Les façanes hauran d'anar pintades preferentment en color blanc. També es permetrà el color sorra o colors clars de to similar. Es permetran els sòcols amb pedra de color blanc, sorra o grisa clar i la utilització d'elements puntuals d'altres materials, com l'acer corten o el formigó vist, sempre que quedin integrats en l'edificació i en l'entorn, així com els cercats de buits de portes i finestres mitjançant una franja d'amplària igual o inferior a 40 cm de color blanc, sorra, ocre o un altre color propi de l'arquitectura tradicional d'Eivissa.*

*En les façanes de les edificacions queda totalment prohibit qualsevol tipus de grafiti o representació gràfica similar.*

*En tot cas, l'ajuntament podrà denegar la llicència als projectes d'edificis que, per la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu parer, notòriament mancats d'harmonia amb l'ambient en què es pretenen situar.*

## **Article 231**

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

### **Text vigent:**

#### *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 m<sup>2</sup>*

*Zones Extensives F, K: 600 m<sup>2</sup>*

*Zones Extensives I, J: 800 m<sup>2</sup>*

*Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>*

*Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>*

*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 i a l'efecte de poder esgotar l'ocupació permesa, quan no sobresurtin del terreny natural o de la rasant del vial, podran ocupar la reculada a espai públic.*

*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 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>  
Zones Extensives C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>  
Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>  
Zones Extensives G, I: 1.000 m<sup>3</sup>

*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 m<sup>3</sup>. 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%

**7. 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.*

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

**Modificació proposada:**

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 m<sup>2</sup>

Zones Extensives F, K: 600 m<sup>2</sup>

Zones Extensives I, J: 800 m<sup>2</sup>

Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>

Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>

*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 i a l'efecte de poder esgotar l'ocupació permesa, quan no sobresurtin del terreny natural o de la rasant del vial, podran ocupar la reculada a espai públic.*



*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 m<sup>3</sup>*  
*Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>*  
*Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>*  
*Zones Extensives C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>*  
*Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>*  
*Zones Extensives G, I: 1.000 m<sup>3</sup>*

*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 m<sup>3</sup>. 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%

7. 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.

c). Els tancaments de parcel·la a espai públic només podran ser opacs fins a una altura màxima d'1 metre sobre la rasant del carrer o, si és el cas, de qualsevol punt del terreny natural. Sobre l'esmentada altura s'admetran únicament elements diàfans o opacs metàl·lics o similars, fins a una altura màxima de 2,00 metres, quedant prohibida la utilització de filferro d'arços. En cas de vials amb un 10% o més de pendent es permetrà que les altures anteriors s'incrementin fins a 0,50 metres en el punt més desfavorable, podent escalonar-se el mur per a complir aquesta condició.

Quan a causa de la configuració del terreny, per a ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui necessari construir un mur de contenció, es podrà augmentar l'altura del tancament fins a un màxim de 3 metres sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de tenir major altura, s'haurà de recular un mínim de 3 metres de l'alineació oficial del solar.

Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament massís de 1,10 metres d'altura sobre la rasant del carrer.

També es permetrà un pòrtic d'altura màxima 2,40 metres d'altura i 2 metres d'ample màxim per 0,60 metres de fons en l'accés format per pilars d'obra un element de coberta.

En tot cas, s'hauran de construir amb materials d'obra de fàbrica de maó o de formigó i acabats amb arrebossat i pintura de color blanc, sorra o grisa clar o, si és el cas, pedra natural, artificial o folre de pedra vista dins dels tons anteriors, no podent quedar vists els blocs de formigó o un altre material que no sigui d'acabat.

d). Les façanes dels edificis aniran pintades o folrades segons s'estableix en l'apartat 4.j de l'article 229.

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

## Article 262

### Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions.

Text vigent:

## Article 262

Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions.

S'entén com a composició mínima d'un habitatge, la integrada per cuina/menjador d'almenys



14 m<sup>2</sup>; un dormitori doble d'almenys 10 m<sup>2</sup>; un lavabo amb dutxa, vàter i lavabo d'almenys 3 m<sup>2</sup>.

Si l'estada/menjador és independent de la cuina, tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup> i en aquest cas la cuina tindrà una superfície mínima de 5 m<sup>2</sup>.

La superfície mínima per a dormitoris serà de 6 m<sup>2</sup> i existirà com a mínim en cada habitatge un dormitori de 10 m<sup>2</sup>.

Els passadissos tindran una amplària mínima de 80 cm.

Les superfícies mínimes per als banys i lavabo seran de 3 m<sup>2</sup>. I per als excusats d'1,10 m<sup>2</sup>.

Els estenedors s'instal·laran de tal forma que la roba tendida no sigui visible des de la via pública.

### **Modificació proposada:**

#### **Article 262**

*Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions.*

S'entén com a composició mínima d'un habitatge, la integrada per cuina-menjador de, almenys, 14 m<sup>2</sup> **de superfície útil**; un dormitori doble de, almenys, 10 m<sup>2</sup> **de superfície útil**; un lavabo amb dutxa, vàter i lavabo d'almenys 3 m<sup>2</sup> **de superfície útil**.

Si l'estada de menjador és independent de la cuina, aquesta tindrà una superfície **útil** mínima de 10 m<sup>2</sup> i, en aquest cas, la cuina tindrà una superfície **útil** mínima de 5 m<sup>2</sup>.

La superfície **útil** mínima per a dormitoris **d'una plaça** serà de 6 m<sup>2</sup> i **en tot habitatge** existirà, com a mínim, un dormitori de 10 m<sup>2</sup> **de superfície útil**.

Els passadissos tindran una amplària mínima de 80 cm.

La superfície **útil** mínima per als banys i lavabo seran de 3 m<sup>2</sup>. **Per als lavabos sense dutxa**, aquesta serà, **almenys**, d'1,10 m<sup>2</sup>.

**En els habitatges d'1 dormitori és obligatori una bugaderia estenedor de, almenys, 2 m<sup>2</sup> de superfície útil mínima i en els habitatges de més d'1 dormitori aquesta superfície serà de, almenys, 3 m<sup>2</sup>. La bugaderia podrà integrar-se en la cuina o cuina-menjador o, segons l'article 275, també situar-se en planta soterrani o semi soterrani. En el cas que ventili directament a carrer o pati de illeta, haurà de protegir-se amb una gelosia per a evitar que la roba tendida sigui visible des de l'exterior.**

### **Disposició transitòria.**

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

#### **Text vigent:**

*Disposició transitòria.*

*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, entenenent per aquesta la totalitat dels forjats i no trobar-se en situació de ruïna.

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 inadequats.

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.

### Modificació proposada:

Aquesta disposició queda anul·lada.

### QUADRE RESUM DE NORMES

#### Text vigent:

ZONA	QUADRE RESUM DE NORMES													Separació entre edificis	Volum màxim (3)	Mínima sup. enjardinada (%)	
	Parcel·la mínima (m2)	Façana mínima (m)	Edificabilitat m3/m2	Aprofitament m2/m2	Altura màxima m	Altura total m	Ocupació màxima			Reculades							
						SOT (4)	PB (2)	Altres (2)	Vies	Limits	Fons						
NUCLI ANTIC 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%			5				
NUCLI ANTIC 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%			5				
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	60%	60%			5				
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	60%	60%			5				
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	6	5,000		
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	6	3,500		
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	6	2,000		
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	6	2,000		
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	6	2,000		
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10	5,000	40%	
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sub>s</sub> /PB	5	5	5	10	1,000	40%	
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sub>s</sub> /PB	7	7	7	14	3,000	40%	
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% <sub>s</sub> /PB	5	3	3	6	1,000	50%	
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% <sub>s</sub> /PB	5	3	3	6	2,500	50%	
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	8	2,000	40%	
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	6			
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10			
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0			
TURÍSTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)		(1)		
C. VACANCES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	1,500	20%	
ESPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6			
ESPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	6		20%	
ASSISTENCIAL	Única	Existent	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20		(c)	70%	
SERVEIS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	6			
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	6			

(a). En Loma Pinar es permetran 3 m en la reculada a vies.

(b). En els edificis existents es permetrà mantenir l'altura, el volum i les reculades existents.

(c). Segons plans del PGOU.

(1). En urbanitzables les zones extensives I i J tindran una superfície de parcel·la mínima de 1.200 m2.

(2). En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plaol 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.

(3). En les zones B (excepte la zona assenyalada en el plaol 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. 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). L'increment d'ocupació en soterrani sobre l'ocupació en planta baixa només quan aquest es destini a aparcaments per a vehicles tipus turisme. Com a complementari es permeten els trasters i instal·lacions ròpies de l'edificació i no computaran com a edificabilitat. Aquest increment d'ocupació en planta soterrani no està obligat a guardar la separació a espai públic sempre que no sobressurti del terreny natural.

### Modificació proposada:



QUADRE RESUM DE NORMES

ZONA	Parcel·la mínima (m2)	Façana mínima (m)	Edificabilitat m3/m2	Aprofitament m2/m2	Alçada màxima		Alçada total m	Ocupació màxima			Reculades		Separació entre edificis	Volum màxim (3)	Mínima sup. enjardinada (%)	
					m	pl		SOT (4)	PB (2)	Altres (2)	Vies	Limits				Fons
NUCLI ANTIC 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%			5			
NUCLI ANTIC 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%			5			
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	(5)	60%			5			
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	(5)	60%			5			
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	6	5.000	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	6	3.500	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	6	2.000	
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10	5.000	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sup>s</sup> /PB	5	5	5	10	1.000	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sup>s</sup> /PB	7	7	7	14	3.000	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% <sup>s</sup> /PB	5	3	3	6	1.000	50%
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% <sup>s</sup> /PB	5	3	3	6	2.500	50%
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	6	2.000	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	6		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10		
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0		
TURÍSTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)		(1)	
C. VACANÇES	Unica		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6	1.500	20%
ESPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6		
ESPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	6		20%
ASSISTENCIAL	Unica	Existent	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20		(c)	70%
SERVEIS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	6		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	6		

(a). En Loma Pinar es permetran 3 m en la reculada a vies.

(b). En els edificis existents es permetrà mantenir l'altura, el volum i les reculades existents.

(c). Segons plànols del PGOU.

(1). En urbanitzables les zones extensives I i J tindran una superfície de parcel·la mínima de 1.200 m2.

(2). 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.

(3). 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. 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). L'increment d'ocupació en soterrani sobre l'ocupació en planta baixa només quan aquest es destini a aparcaments per a vehicles tipus turisme. Com a complementari es permeten els trasters i instal·lacions pròpies de l'edificació i no computaran com a edificabilitat. Aquest increment d'ocupació en planta soterrani no està obligat a guardar la separació a espai públic sempre que no sobresurti del terreny natural.

(5). L'ocupació en PB serà del 60%, excepte per a usos no residencials que podrà ser del 100%.

### 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 o, si és el cas, l'han fet d'una forma general sobre tot el terme municipal 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.

#### 2. Legislació autonòmica.



L'article 59 de la referida LUIB assenyala 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 28.237 habitants (2023), per la qual cosa serà el propi ajuntament qui haurà d'aprovar definitivament aquestes modificacions en considerar-se no estructurals, 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 s'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 no edificabilitat o la seva qualificació com a espai lliure.
- Determinar també la no edificabilitat dels terrenys amb pendent superior al 40% i possibilitar construccions de només una planta d'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 l'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 l'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 s'ajustarà al que caracteritzi actualment cada zona i la seva intensitat serà, com a màxim, la que resulti de l'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 l'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 s'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 l'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 d'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, aquestes modificacions no estan afectades 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, tal com es justifica en l'informe ambiental, no serà necessari 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, signat en la data de la signatura electrònica.



## NORMES URBANÍSTIQUES

### Article 71

#### Obres a realitzar en els edificis existents.

1. Obres a realitzar en els edificis construïts d'acord amb els plans anteriors o legalitzats i que no compleixin les previsions d'aquest PGOU per als edificis de nova planta:

##### Situació 1a:

Edificis l'altura o la superfície edificada dels quals excedeixi en més del 100 % (cent per cent) la permesa per les ordenances (qualsevol d'elles) amidades com estableixen aquestes normes urbanístiques.

No s'inclouran en el còmput de superfícies edificables les plantes soterrani i semisoterrani destinades a qualsevol ús permès.

Regulació: Es permetran únicament les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les regulades en l'art. 69.1.b i en la situació 1a de l'art. 70.

##### Situació 2a:

Edificis l'edificabilitat dels quals superi la permesa i no es trobin en el supòsit anterior.

Regulació: en aquests edificis es permetran:

- a). Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
- b). Modernització o millora de les seues condicions tècniques, higièniques, de composició interior i d'estètica.
- c). En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10 % de la superfície edificada exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual o major de l'ampliada i sempre que aquesta ampliació s'ajusti a la resta de paràmetres de la zona.
- d). Obres d'adequació de l'edifici a algun dels supòsits de la situació 3a o 4a.

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

##### Situació 3a:

Edificis que sense excedir de l'edificabilitat permesa en el solar incompleixen algun altre paràmetre de zona, o bé en l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu.

Regulació:

- a). Podran fer-se reformes i canvis d'ús, dins dels permesos en la zona i es podran realitzar ampliacions fins a arribar al 80 % de l'edificabilitat permesa en la zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona si bé, en els casos que en l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu, en les obres d'ampliació no haurà de preveure-s'hi, excepte en els casos que l'edifici només comptés amb la planta baixa edificada en la zona del xamfrà.



També s'autoritzaran les obres permeses en la regulació de les situacions anteriors i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

b). En el cas que l'estructura principal de l'edifici no permeti complir els paràmetres referits a l'ocupació, profunditat edificable o separacions, es permetran ampliacions que com a mínim compleixin els següents requisits:

- Volum màxim i superfície edificable màxima igual o menor al vuitanta per cent (80 %) de la permesa a la zona.

- Si es tracta d'edificació aïllada, l'ampliació haurà de complir un mínim de tres metres de reculada a carrer, àrees públiques i partions, i de 5 m si es tracta de la xarxa viària en què així ho exigeix el PGOU, sense perjudici, si s'escau, de les limitacions de la Llei de carreteres.

c). En tot cas haurà de respectar-se la unitat formal de l'edifici i la seua correcta integració en l'entorn.

Situació 4a:

Edificis que compleixen amb l'ocupació, l'edificabilitat, les reculades, l'altura i el nombre de plantes de la zona on s'emplacen.

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

2. En qualsevol de les quatre situacions es permetran les obres previstes en l'art. 69.1r.b. fins i tot en el cas que, per correspondre a normes urbanístiques o tècniques anteriors, no puguin complir-se estrictament, i hauran d'atenir-se respecte del que disposin. al règim transitori en elles establert.

També es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis. En el cas d'haver de construir escales, necessàries per a l'evacuació d'emergència, podran realitzar-se encara que se superin els paràmetres urbanístics relatius a ocupació, nombre de plantes i edificabilitat. Quan sigui impossible complir el paràmetre de reculada establerta per a les obres de nova planta, serà necessari tramitar un Estudi de Detall d'ordenació del volum de les escales d'evacuació que no puguin complir-lo, acreditant aquesta circumstància i justificant que el seu emplaçament és el de menor impacte entre els que resultin possibles en funció de la normativa específica.

En les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existeixi romanent d'edificabilitat, que fos materialitzable en edifici aïllat, s'admetrà que s'adossi a l'edifici principal en plantes soterrani, baixa i primer pis amb les següents condicions:

a). Que compleixi amb les reculades a partions i carrers establerts en aquestes normes.

b). Que no se sobrepassi l'ocupació màxima de la parcel·la.

c). Que no es minvin les superfícies mínimes d'ordenació turística (jardins, solàrium, piscina, aparcaments, etc.) aplicables a la parcel·la.

d). Que la nova edificació es destini a l'ampliació de serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons, etc.) la finalitat dels quals exigeixi aquesta disposició annexa a l'edifici, i sigui autoritzada per la Conselleria de Turisme.

e). En tot cas haurà d'incorporar-se al projecte d'ordenació de la totalitat de la parcel·la a nivell de planta baixa - jardí.



f). Si escau, establir una junta de separació amb l'edifici principal que asseguri la permanència constructiva i funcional de l'ampliació.

En els edificis d'habitatges es permetrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existents però no augmentar-ne el nombre quan sigui superior al resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la.

Si l'ús de l'edifici existent no era residencial, per accedir-hi quan estigui permès haurà de complir-se amb l'índex d'intensitat establert en la zona on s'emplaci, i la superfície edificada restant haurà de destinar-se a la resta d'usos compatibles previstos en les ordenances.

En cas que l'ús anterior sigui el d'allotjament turístic i vulgui destinar-se a l'ús residencial haurà de complir-se amb la legislació específica.

Els edificis amb ús no turístic, legalment existents amb anterioritat a l'aprovació del PGOU, situats en parcel·les qualificades com a turístiques, podran mantenir-se, reformar-se i, en el seu cas, també ampliar-se sense increment de la densitat residencial equivalent a la de l'ús turístic admès. Els paràmetres d'aplicació seran els de la parcel·la turística.

3. Els edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent, situats en sòl urbà i amb llicència ajustada a una anterior normativa, encara que no es trobin dins del termini de llicència o pròrroga i fins i tot si incompleixen els paràmetres del PGOU vigent, podran finalitzar-se amb les següents condicions:

a). Haurà d'existir, almenys, executada tota l'estructura, entenent per aquesta la totalitat dels forjats i no trobar-se en situació de ruïna.

b). Ser la llicència anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001 o, en cas de ser posterior, estar l'edifici executat, almenys, en un 80%, no ser habitatge unifamiliar i ser compatible amb l'ordenació sectorial aplicable.

c). No podran projectar-se ampliacions de l'ocupació, edificabilitat o volum existents, excepte que aquestes es compensin amb la demolició d'una superfície igual o major a l'ampliada i sempre que aquesta ampliació no superi el 10% de la superfície total edificada i s'ajusti a la resta de paràmetres de la zona.

d). 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.

4. Els edificis, situats en sòl urbà, acabats o executats, almenys, en un 80%, construïts sense llicència, compatibles amb l'ordenació sectorial aplicable, que incompleix el planejament vigent, podran finalitzar-se i quedaran incorporats al planejament com a edificis inadequats, sempre que la seva construcció sigui anterior a la publicació de les normes del vigent PGOU, és a dir al 29 de setembre de 2001, i, a més, es compleixi amb les següents condicions:

a). En els edificis finalitzats s'autoritzi un projecte de legalització i, en els no finalitzats un projecte de legalització i finalització de l'edificació, en tot cas adaptats a les condicions tipològiques i estètiques definides en el planejament i es justifiqui la seva integració ambiental i paisatgística, així com el compliment de les condicions d'habitabilitat i eficàcia energètica vigents.

b). Prèviament a la llicència haurà de cedir-se lliure i gratuïtament el sòl qualificat com a públic en el planejament i, en cas d'obres d'urbanització o dotació pendants, presentar el projecte de compleció i executar les obres abans o, mitjançant la presentació d'una garantia d'execució, simultàniament amb les obres d'edificació. En el cas d'edificació ja finalitzada el projecte haurà de comprendre, a més de l'edificació, també aquestes obres i el certificat de legalització de l'edificació acompanyar-se del de



finalització de l'execució de la urbanització o dotació.

c). No es podran acollir a aquesta norma els edificis declarats expressament en situació de fora d'ordenació, ni aquells que tinguin en tràmit un expedient de disciplina urbanística o, en el cas dels edificis finalitzats, aquells que estiguin en termini de restabliment de la legalitat urbanística per no haver transcorregut els terminis fixats per a la prescripció de les infraccions en què poguessin haver incorregut.

## **Article 75**

### **Còmput de superfícies edificables.**

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. Els porxos computaran al cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin iguals o superiors a un terç del seu perímetre.

S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un paràmetre vertical només estigui tancat per murs i aquests tinguin una altura exterior total inferior a un cinquanta metres (1,5 m.). En aquest mesurament s'inclourà l'ampit de l'obra, el gruix del forjat i els elements d'obra suspesos en la part inferior d'aquest.

3. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computarà.
4. La superfície dels soterranis no computarà, tret que es destini a usos diferents d'aparcament i trasters i quarts d'instal·lacions de l'edifici.
5. La superfície dels semisoterranis computaran al cent per cent (100%), excepte en el cas que estiguin íntegrament dedicats a aparcaments d'automòbils del tipus turisme, podent-se ocupar un 5% de la superfície del semisoterrani per a trasters i quarts d'instal·lacions.
6. Així mateix computarà la superfície edificable de les plantes tancades i porxos sobre l'altura màxima.

## **Article 76**

### **Edificacions en solar que incompleixi requisits de superfície o amplària mínims.**

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplària, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:
  - a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla, la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.
  - b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, la parcel·la no serà edificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.
  - c) En el cas de parcel·les hoteleres o d'apartaments turístics, únicament s'admetran superfícies inferiors a la mínima en els següents casos:
    - c.1) Que ocupi la totalitat d'una illeta.
    - c.2) Que totes les parcel·les confrontants estiguin edificades.



Es considerarà que estan edificades quan ho estiguin en almenys en un 33% del volum permès pel Pla.

c.3) En establiment amb llicència d'obra i d'ús anterior a l'aprovació provisional del Pla.

2. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en l'apartat 1 haurà d'acreditar-se fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents Normes, i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar en què es pretén edificar.

## **Article 78**

### **Construccions permeses per sobre de l'altura màxima.**

1. Per sobre 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 quinze metres quadrats (15 m<sup>2</sup>).

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

f). Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>).

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, xemeneies, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.

i). Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits 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 sobre 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 aconsegeixi 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 ocupi l'espai mínim necessari i el recinte que el conté no superi els 4,00 m d'altura total, comptats des del nivell més baix de la terrassa.

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 l'altura d'aquesta i, si és el cas, del nivell de la terrassa circumdant no superi l'altura màxima permesa per als murs i baranes de tancament de les cobertes planes, així com l'ús d'aquestes terrasses com a solàrium. En aquest cas, s'admet una barana sobre aquest nivell sempre que estigui conformada per elements diàfans o transparents i, en el cas de parcel·les edificables en alineació a vial, se separi de l'espai públic, almenys, una distància igual a la seva altura. 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 o entre mitgeres. No obstant això, també es permetrà una piscina per habitatge en els habitatges unifamiliars aïllats i una piscina per superfície de parcel·la mínima en els habitatges adossats.

## **Article 90** **Ús col·lectiu (II)**

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Se subdivideix en dos usos detallats:

1. Comunitari (3) corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.
2. Hoteler (4) corresponent a l'allotjament temporal de transeünts o turistes.

Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions en complexos ja existents.

L'ús d'alberg, tant turístic, segons es defineix en l'art. 45 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, o en la modalitat d'alberg juvenil, segons es defineix en el Decret 58/2011, de 20 de maig, o normativa que la modifiqui o substitueixi, està prohibit.

## **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.

L'ús religiós, com a esglésies i centres parroquials i similars, per als nous centres, haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. No obstant, els centres legalment implantats, existents amb anterioritat a aquesta modificació, queden incorporats al planejament sense necessitat de la seva qualificació específica.

### 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, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, 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 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, 3  
 Plurifamiliar: 3 / tots / 1, 3, 4  
 Comunitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4  
 Hotelers: 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 / 2, 3, 4  
 Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4  
 Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 2, 3 / -- / -- / -- / 3  
 Espectacles: 1, 2, 3 / tots / 3, 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. En tot cas, aquest establiment hauran de tenir una categoria mínima de 3 estrelles i justificar que l'activitat no afecta negativament als usos residencials.

## 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 m<sup>2</sup>.

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.



L'ocupació en planta baixa podrà ser de la totalitat de la parcel·la quan aquesta planta es destini a usos no residencials.

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.

j). Les façanes hauran d'anar pintades preferentment en color blanc. També es permetrà el color sorra o colors clars de to similar. Es permetran els sòcols amb pedra de color blanc, sorra o grisa clar i la utilització d'elements puntuals d'altres materials, com l'acer corten o el formigó vist, sempre que quedin integrats en l'edificació i en l'entorn, així com els cercats de buits de portes i finestres mitjançant una franja d'amplària igual o inferior a 40 cm de color blanc, sorra, ocre o un altre color propi de l'arquitectura tradicional d'Eivissa.

En les façanes de les edificacions queda totalment prohibit qualsevol tipus de grafiti o representació gràfica similar.

En tot cas, l'ajuntament podrà denegar la llicència als projectes d'edificis que, per la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu parer, notòriament mancats d'harmonia amb l'ambient en què es pretenen situar.

#### 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 m<sup>2</sup>

Zones Extensives F, K: 600 m<sup>2</sup>

Zones Extensives I, J: 800 m<sup>2</sup>

Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>

Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>

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 i a l'efecte de poder esgotar l'ocupació permesa, quan no sobresurtin del terreny natural o de la rasant del vial, podran ocupar la reculada a espai públic.



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 m<sup>3</sup>  
 Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>  
 Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>  
 Zones Extensives C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>  
 Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>  
 Zones Extensives G, I: 1.000 m<sup>3</sup>

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 m<sup>3</sup>. 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%

7. 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.

c). Els tancaments de parcel·la a espai públic només podran ser opacs fins a una altura màxima d'1 metre sobre la rasant del carrer o, si és el cas, de qualsevol punt del terreny natural. Sobre l'esmentada altura s'admetran únicament elements diàfans o opacs metàl·lics o similars, fins a una altura màxima de 2,00 metres, quedant prohibida la utilització de filferro d'arços. En cas de vials amb un 10% o més de pendent es permetrà que les altures anteriors s'incrementin fins a 0,50 metres en el punt més desfavorable, podent escalonar-se el mur per a complir aquesta condició.

Quan a causa de la configuració del terreny, per a ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui necessari construir un mur de contenció, es podrà augmentar l'altura del tancament fins a un màxim de 3 metres sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de tenir major altura, s'haurà de recular un mínim de 3 metres de l'alineació oficial del solar.

Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament massís de 1,10 metres d'altura sobre la rasant del carrer.

També es permetrà un pòrtic d'altura màxima 2,40 metres d'altura i 2 metres d'ample màxim per 0,60 metres de fons en l'accés format per pilars d'obra un element de coberta.

En tot cas, s'hauran de construir amb materials d'obra de fàbrica de maó o de formigó i acabats amb arrebossat i pintura de color blanc, sorra o grisa clar o, si és el cas, pedra natural, artificial o folre de pedra vista dins dels tons anteriors, no podent quedar vistos els blocs de formigó o un altre material que no sigui d'acabat.

d). Les façanes dels edificis aniran pintades o folrades segons s'estableix en l'apartat 4.j de l'article 229.

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

## Article 262

### Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions.

S'entén com a composició mínima d'un habitatge, la integrada per cuina/menjador de, almenys, 14 m2 de superfície útil; un dormitori doble de, almenys, 10 m2 de superfície útil; un lavabo amb dutxa, vàter i lavabo d'almenys 3 m2 de superfície útil.

Si l'estada de menjador és independent de la cuina, aquesta tindrà una superfície útil mínima de 10 m2 i, en aquest cas, la cuina tindrà una superfície útil mínima de 5 m2.

La superfície útil mínima per a dormitoris d'una plaça serà de 6 m2 i en tot habitatge existirà, com a





mínim, un dormitori de 10 m<sup>2</sup> de superfície útil.

Els passadissos tindran una amplària mínima de 80 cm.

La superfície útil mínima per als banys i lavabo seran de 3 m<sup>2</sup>. Per als lavabos sense dutxa, aquesta serà, almenys, d'1,10 m<sup>2</sup>.

En els habitatges d'1 dormitori és obligatori una bugaderia estenedor de, almenys, 2 m<sup>2</sup> de superfície útil mínima i en els habitatges de més d'1 dormitori aquesta superfície serà de, almenys, 3 m<sup>2</sup>. La bugaderia podrà integrar-se en la cuina o cuina-menjador o, segons l'article 275, també situar-se en planta soterrani o semi soterrani. En el cas que ventili directament a carrer o pati de illeta, haurà de protegir-se amb una gelosia per a evitar que la roba tendida sigui visible des de l'exterior.

### **Disposició transitòria.**

#### **Règim dels edificis inacabats disconformes amb el planejament vigent.**

Aquesta disposició queda anul·lada.



QUADRE RESUM DE NORMES

ZONA	Parcel·la mínima (m2)	Façana mínima (m)	Edificabilitat		Aprofitament		Altura màxima		Altura total			Ocupació màxima			Reculades			Separació entre edificis	Volum màxim (3)	Mínima sup. enjardinada (%)
			m3/m2	m2/m2	m	pl	m	SOT (4)	PB (2)	Altres (2)	Vies	Limits	Fons							
NUCLI ANTIC 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%				5						
NUCLI ANTIC 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%				5						
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	(5)	60%				5						
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	(5)	60%				5						
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	6			5.000			
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	6			3.500			
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	6			2.000			
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	6			2.000			
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	6			2.000			
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10			5.000	40%		
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sup>s</sup> /PB	5	5	5	10			1.000	40%		
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% <sup>s</sup> /PB	7	7	7	14			3.000	40%		
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% <sup>s</sup> /PB	5	3	3	6			1.000	50%	a)	
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% <sup>s</sup> /PB	5	3	3	6			2.500	50%	a)	
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	6			2.000	40%		
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	6						
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10						
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0						
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)				(1)			
C. VACANÇES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	6			1.500	20%	b)	
ESPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	6						
ESPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	6				20%		
ASSISTENCIAL	Única	Existent	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20				(c)	70%		
SERVEIS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	6						
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	6						

(a). En Loma Pinar es permetran 3 m en la reculada a vies.

(b). En els edificis existents es permetrà mantenir l'altura, el volum i les reculades existents.

(c). Segons plànols del PGOU.

(1). En urbanitzables les zones extensives I i J tindran una superfície de parcel·la mínima de 1.200 m2.

(2). 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.

(3). 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. 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). L'increment d'ocupació en soterrani sobre l'ocupació en planta baixa només quan aquest es destini a aparcaments per a vehicles tipus turisme. Com a complementari no permeten els trasters i instal·lacions pròpies de l'edificació i no computaran com a edificabilitat. Aquest increment d'ocupació en planta soterrani no està obligat a guardar la separació a espai públic sempre que no sobresurti del terreny natural.

(5). L'ocupació en PB serà del 60%, excepte per a usos no residencials que podrà ser del 100%.

Cód. Validación: 62PKFKXYSZOAPAPM6ZYSQ  
 Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 205



# Evaluación Ambiental

## Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany



### AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY

Evaluación Ambiental de la modificación de los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262 y cuadro resumen de normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany.

C/ Ter 27, 1º, despacho 13  
07009 Palma de Mallorca

Tel: 871 961 697  
Fax: 971 478 657

info@podarcis.com  
[www.podarcis.com](http://www.podarcis.com)

Palma de Mallorca, 21 de mayo de 2024



## ÍNDICE

<b>1. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME TÉCNICO</b>	<b>3</b>
<b>2. EQUIPO TÉCNICO DE TRABAJO</b>	<b>6</b>
<b>3. CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO</b>	<b>7</b>
<b>4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN</b>	<b>9</b>
4.1. ANTECEDENTES	9
4.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	10
4.3. JUSTIFICACIÓN	12
<b>5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN</b>	<b>16</b>
5.1. ALCANCE	16
5.2. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES	16
5.2.1. Artículo 71. OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS DE ACUERDO CON EL PLAN ANTERIOR Y QUE NO SE AJUSTEN AL VIGENTE PGOU	17
5.2.2. Artículo 75. CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES	25
5.2.3. Artículo 76. EDIFICACIONES EN SOLAR QUE INCUMPLA REQUISITOS DE SUPERFICIE O ANCHURA MÍNIMOS	27
5.2.4. Artículo 78. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	28
5.2.5. Artículo 90. USO COLECTIVO (II)	31
5.2.6. Artículo 95. USO DE EQUIPAMIENTOS (VI)	32
5.2.7. Artículo 228. RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: CASCO ANTIGUO CA1 Y CA2	38
5.2.8. Artículo 229. ZONAS INTENSIVAS A Y B	40
5.2.9. Artículo 231. ZONAS EXTENSIVAS A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.	45
5.2.10. Artículo 262. COMPOSICIÓN MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITACIONES	53
5.2.11. DISPOSICIÓN TRANSITORIA. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS INACABADOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	55
5.2.12. CUADRO RESUMEN DE NORMAS	56
<b>6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN</b>	<b>57</b>
<b>7. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.</b>	<b>58</b>
<b>7.1 FACTORES ABIÓTICOS</b>	<b>58</b>
7.1.1. CLIMATOLOGÍA	58
7.1.2. CALIDAD ATMOSFÉRICA	58
7.1.3. CALIDAD ACÚSTICA	62
7.1.4. HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA: CANTIDAD Y CALIDAD DEL AGUA	64
<b>7.2. FACTORES BIÓTICOS</b>	<b>65</b>
7.2.1. VEGETACIÓN	65
7.2.2. FAUNA	67
7.2.3. FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL	71



7.2.4. LEY 42/2007 DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD	71
7.2.5. LEY 1/1991, DE ESPACIOS NATURALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	72
7.2.5.1. PLAN TERRITORIAL INSULAR DE eivissa	72
7.2.5.2 DIRECTIVA HABITATS	73
7.2.5.3. OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL	73
<b>7.3. FACTORES ANTRÓPICOS</b>	<b>73</b>
7.3.1. PAISAJE	73
<b>8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES</b>	<b>74</b>
8.1. AFECCIÓN SOBRE LA ATMÓSFERA, CONFORT SONORO Y CLIMA	74
8.2. AFECCIÓN SOBRE LA HIDROLOGÍA	75
8.3. AFECCIÓN SOBRE LA EDAFOLOGÍA Y LA GEOMORFOLOGÍA	75
8.4. AFECCIÓN SOBRE LA VEGETACIÓN, LA FAUNA Y LA BIODIVERSIDAD	76
8.5. INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO Y HUELLA DE CARBONO	76
8.6. INCIDENCIA SOBRE EL PAISAJE	76
<b>9. MEDIDAS PREVENTIVAS Y MITIGADORAS</b>	<b>77</b>
9.1. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA	77
9.2. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE RECURSOS EDÁFICOS	77
9.3. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE RECUROS HÍDRICOS	77
9.4. MINIMIZACIÓN DE LA POSIBLE CONTRIBUCIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y HUELLA DE CARBONO	78
9.5. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LAS COMUNIDADES VEGETALES	79
9.6. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LAS COMUNIDADES ANIMALES	79
<b>10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS</b>	<b>80</b>
<b>11. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL</b>	<b>81</b>
<b>12. CONCLUSIÓN</b>	<b>82</b>



## 1. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME TÉCNICO

El Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, establece en su artículo 12, correspondiente al ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica que:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y los programas, así como sus revisiones, que adopten o aprueben las Administraciones autonómica, insular o local de las Islas Baleares, la elaboración y la aprobación de los cuales se exija por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno o del Pleno de un Consejo Insular, cuando:*
  - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios; o bien,*
  - b) *Requieran una evaluación por afectar espacios de la Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.*
  - c) *Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:*
    - i. *Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
    - ii. *Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
2. *También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:*
  - a) *Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.*



- b) *Se entenderá que las modificaciones conllevan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.*
- c) *Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.*

3. *Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a) *Los planes y programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- b) *Los planes y programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los demás requisitos que se indican en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.*

4. *También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a) *Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) *Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas conllevan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.*

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



La modificación de los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262 y cuadro resumen de normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany se ajustaría a las condiciones establecidas en el anteriormente citado artículo 12.5 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, más concretamente en lo que establece el apartado 5, anteriormente citado.

Este informe, por tanto, justifica la no necesidad de sujetar la modificación de los mencionados artículos del PGOU de Sant Antoni de Portmany al trámite jurídico-administrativo de evaluación ambiental estratégica definido en la normativa vigente.





## 2. EQUIPO TÉCNICO DE TRABAJO

### Redactores Documento ambiental



C/ Ter, 27, 1<sup>er</sup> piso, despacho 13  
07009 - Palma de Mallorca  
Tel. 871 961 697  
Fax. 971 478 657  
<http://www.podarcis.com>  
[info@podarcis.com](mailto:info@podarcis.com)

**Daniel Ramon Manera**  
*Redactor y Director*

Licenciado. en Biología  
Colegiado nº 17.895-B

**Celia Martín Cardona**  
*Redactora*

Licenciada en Biología y Bioquímica  
Colegiada nº 447-IB

**Antonia Torres Pérez**  
*Redactora*

Graduada en Geografía.  
Mención Medio Ambiente



### 3. CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO

De acuerdo con el artículo 17 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, la evaluación de impacto ambiental ordinaria, la evaluación de impacto ambiental simplificada, la modificación de la declaración de impacto ambiental, la presentación de la documentación y el cómputo de los plazos se llevarán a cabo de conformidad con los procedimientos que prevé la normativa básica estatal de evaluación ambiental y las particularidades que prevé esta ley.

De acuerdo con el artículo 29 [Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada] "dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico". Dicho documento ambiental estratégico debe contener, al menos, la siguiente información:

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.



- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Se presenta a continuación de manera clara, ordenada y detallada dicha información con el objetivo de que el órgano sustantivo corrobore la no necesidad de someter la modificación de los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262 y cuadro resumen de normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany.



## 4. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

### 4.1. ANTECEDENTES

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

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

Desde entonces, el PGOU ha sufrido las siguientes modificaciones:

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



9. Modificación del sistema de gestión de la ASU 34/01 (BOIB n. 19, de 05.02.22).
10. Modificación de los artículos 71, 78, 84, 85, 95, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 258, 260, cuadro resumen de normas y disposición transitoria.
11. Modificación del ámbito de la ASU 33/02 (BOIB n. 52, de 19.04.22 y BOIB n. 102, de 04.08.22).
12. Modificación del ámbito de la ASU 33/03 (BOIB n. 62, de 12.05.22).
13. Modificación del ámbito de la ASU 33/04 (BOIB n. 62, de 12.05.22 y BOIB n. 102, de 04.08.22).
14. Supresión de la ASU 36/01 (BOIB n. 161, de 25.11.23).

#### 4.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El **objeto** de la modificación de los anteriores artículos es:

1. Incorporar la disposición transitoria única al artículo 71 relativo a las obras permitidas en los edificios existentes.
2. Ajustar el cálculo del cómputo de la edificabilidad de los porches según la abertura de su perímetro (art. 75).
3. Corregir un error de redacción en el apartado 1.b en relación con las parcelas constituidas con posterioridad a la fecha de aprobación de las normas (art. 76).
4. Determinar una altura máxima para la caja del ascensor cuando éste accede a la cubierta y, además, las condiciones de los cerramientos de las piscinas cuando éstas se permitan en las cubiertas (art. 78).
5. Limitar, entre los usos comunitarios, el uso de albergues y suprimir el uso permitido de "tiendas de campaña y cabinas rodantes formado agrupaciones" (art. 90).
6. Limitar el uso religioso a los casos expresamente señalados en los planos de ordenación (art. 95).
7. Prohibir el uso residencial en planta baja de las zonas CA1 y CA2 (art. 228).



8. Permitir una ocupación en planta baja del 100% de la parcela cuando el uso no sea residencial. Además, aclarar que, en caso de ocupación del 100% en planta sótano y baja, no será aplicable el retranqueo de 5 m del fondo de solar (art. 229).
9. Las condiciones de edificación de las zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K no incluyen una regulación de los cerramientos de la parcela con los espacios públicos por lo que se añade un apartado con las condiciones de altura y materiales de los cerramientos (art. 231).
10. Incluir en la composición mínima de la vivienda la obligación de destinar un espacio a lavadero-tendedero, aunque permitir que dicho espacio mínimo pueda estar integrado en la cocina (art. 262).
11. Suprimir la disposición transitoria única, al haber quedado integrada en el artículo 71.
12. Corregir el cuadro de parámetros en la ficha resumen de normas de acuerdo con las anteriores modificaciones.



### 4.3. JUSTIFICACIÓN

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

La modificación tiene por objeto incorporar al artículo 71 la disposición transitoria única que se introdujo con la modificación aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22) y suprimir el período transitorio de 2 años con la finalidad de permitir con determinadas condiciones la finalización de los edificios existentes con licencia que permanecen inacabados y que actualmente incumplen el PGOU.

Este artículo también se amplía con un último apartado para posibilitar la legalización y finalización de los edificios que, al igual que en el apartado anterior, existen en el suelo urbano y que, en este caso, carecían de licencia cuando se construyeron pero que, por el tiempo transcurrido y al ser anteriores al planeamiento general vigente, cumpliendo determinados requisitos, pueden incorporarse al PGOU como edificios inadecuados.

De esta forma, con la incorporación de los apartados 3 y 4 se intenta terminar con la situación de abandono y deterioro que presentan determinadas edificaciones o estructuras inacabadas cuya imagen actual es contraria al modelo turístico y de mejora del entorno urbano del municipio.

La modificación del artículo 75 tiene por finalidad aclarar el cómputo de edificabilidad de los porches ya que la norma vigente establece que, cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro, computarán al 100% y, cuando sean inferiores a un tercio de su perímetro, computarán al 50%. Es evidente que existe una contradicción con la definición y que lo que quiso expresar el planificador, es decir que cuando fueran superiores a un tercio de su perímetro computasen al 100% y en caso contrario al 50%, sin especificar lo que ocurre cuando la abertura sea igual a un tercio de su perímetro. Por lo tanto, se corrige este error de redacción, señalando que computarán al 50% cuando la abertura sea igual o superior a un tercio de su perímetro y al 100% en caso de ser inferior.

La modificación del artículo 76 es en realidad otra corrección de error de redacción ya que la definición actual del apartado 1.b establece que las parcelas, inferiores a la superficie o anchura mínima, constituidas con posterioridad a la aprobación inicial de las normas del PGOU, serán edificables. No obstante, el



planificador lo que quiso determinar es que estas parcelas NO fueran edificables hasta que "se procediera a su regularización". Por lo tanto, se corrige este error.

La modificación del artículo 78 proviene de una insuficiente precisión en la redacción de la modificación de este artículo que fue aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22).

Por una parte, en esta modificación se establecía que el ascensor podía llegar hasta la cubierta para dar acceso a las personas con movilidad reducida, aunque no se precisaba la altura del recinto, sino que éste debía estar comprendido dentro de la altura total lo que, en la práctica, imposibilita su instalación. Por otra parte, no se definió la altura de las barandillas en los casos en que se autorizasen piscinas en las cubiertas. La modificación tiene por objeto fijar la altura del recinto del ascensor (4 m que corresponde a una altura libre de 3,70 m + 0,30 m de grueso de forjado) y determinar la altura de los cerramientos, así como que deben ser diáfanos.

Finalmente, se aclara en qué tipología de vivienda, además de en las de uso turístico, se permite la piscina en cubierta.

El artículo 90 define el uso colectivo y los subdivide en 2 tipos: el comunitario que se corresponde con el equipamiento destinado a residencias, asilos, conventos o similares, y el hotelero que se corresponde con el alojamiento turístico. Además, este uso permite, dentro del turístico, expresamente el "alojamiento en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones". La modificación de esta norma tiene por objeto permitir estos usos sólo en recintos ya existentes de alojamiento en tiendas de campaña. Además, suprimir del uso turístico el uso de albergue, toda vez que se trata de un uso que no se ajusta al modelo turístico de calidad que se pretende para el municipio.

El artículo 95 define los usos de equipamiento y entre ellos el uso socio/cultural en el que se incluyen las iglesias y centros parroquiales. Con la finalidad de evitar la proliferación de este uso se establece que los nuevos centros deban estar expresamente definidos en los planos de ordenación.

La zona de núcleo antiguo (CA1 y CA2), que se regula en el artículo 228, tiene actualmente permitido el uso de vivienda en planta baja, es decir situación 2 que, según el artículo 217, se corresponde con la siguiente definición: "En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera." El objeto de la modificación es suprimir la situación 2 de los usos residenciales (unifamiliar y plurifamiliar) de tal forma que las viviendas en planta baja estén permitidas sólo en situación 3 (edificios de uso exclusivo). De esta forma, la planta baja de los edificios mixtos deberá tener un uso distinto fomentando así la implantación de pequeños comercios que es la tipología propia de esta zona





homogénea. Además, al no existir en el planeamiento índice de uso residencial se reduce el número máximo de viviendas por solar y en conjunto la población potencial futura de esta zona.

Este artículo también se modifica en cuanto a la "situación" del uso socio-cultural, actualmente sólo permitido en situación 4, es decir: "Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos", para permitirlo también en las situaciones 2 y 3, es decir: "En planta baja con acceso directo desde la vía pública, o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano o planta primera" (situación 2) y "Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso" (situación 3). También en cuanto al uso de espectáculos, según se define en el artículo 95, para permitir en CA2 este uso también en situación 3: "Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso".

Las zonas intensivas A y B, que se regulan en el artículo 229, fueron objeto de una modificación, aprobada el 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22), en la que se permitió la ocupación del 100% de las plantas sótano con la finalidad de destinarlas a aparcamiento. No obstante, la realidad de esta zona homogénea es la existencia de locales en planta baja que ocupan toda o casi toda la parcela. Ello es consecuencia de la necesidad de los locales de disponer de más espacio que las viviendas para desarrollar su actividad. La ocupación en estos casos es insuficiente por lo que se propone que dicha ocupación máxima se mantenga para el uso residencial en planta baja, aunque no en el caso de usos distintos.

En este artículo también se añaden condiciones de estética relativa al acabado de las fachadas.

El artículo 231, relativo a las condiciones de edificación de las zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K, ya fue objeto de las modificaciones de 6 de junio de 2014 (BOIB n. 88, de 28.06.14) y de 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22, con corrección de errores en el BOIB n. 108, de 03.08.23). Esta modificación consiste en añadir al apartado 7, sobre condiciones de estética, el punto c) relativo a las condiciones de los cerramientos de parcela.

En este artículo también se añaden condiciones de estética relativa al acabado de las fachadas y cerramientos de parcela.

Actualmente no está claro si el lavadero forma parte de la composición mínima de la vivienda ya que, por una parte, se prescribe que "los tendederos se instalen de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública" (art. 262) y por otra que éstos puedan situarse en la planta sótano (art. 275). No obstante, no aparece entre las piezas obligatorias de la vivienda. Dado que actualmente esta pieza puede formar parte de la cocina se modifica la norma con la finalidad de



establecer su obligación, aunque puede ser una pieza independiente de la vivienda, integrada en la cocina o situada en planta sótano. En cualquier caso, su superficie incrementará la superficie del programa mínimo establecido por el decreto de habitabilidad.

La modificación de 30 de junio de 2022 (BOIB n. 92, de 16.07.22 y BOIB n. 98, de 28.07.22, con corrección de errores en el BOIB n. 108, de 03.08.23) introdujo la disposición transitoria única con la finalidad de permitir finalizar la edificación de aquellas construcciones en suelo urbano que se hubieran construido con licencia anterior al vigente PGOU y que hubieran quedado inacabadas. Esta transitoria de 2 años de vigencia, a vista de la problemática de su aplicación, se incorpora al artículo 71 con alguna modificación que permita que estos edificios puedan acabarse y se suprime de las normas.



## 5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

### 5.1. ALCANCE

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

- Artículo 71. Obras a realizar en los edificios existentes.
- Artículo 75. Cómputo de superficies edificables.
- Artículo 76. Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.
- Artículo 78. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Artículo 90. Uso colectivo (II).
- Artículo 95. Usos de equipamiento (VI).
- Artículo 228. Régimen de usos permitidos. Zona: casco antiguo CA1 y CA2.
- Artículo 229. Zonas intensivas A y B.
- Artículo 231. Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.
- Artículo 262. Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.
- Disposición transitoria. Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.
- Cuadro resumen de normas.

### 5.2. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES

A continuación, se describen las modificaciones propuestas. La información que figura a continuación es la que se ha considerado más relevante de cara a la evaluación de los impactos ambientales potenciales que puedan derivarse de la aplicación de las modificaciones en los artículos concretos del PGOU de Sant Antoni de Portmany.



### 5.2.1. ARTÍCULO 71. OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS DE ACUERDO CON EL PLAN ANTERIOR Y QUE NO SE AJUSTEN AL VIGENTE PGOU

Texto vigente:

#### Artículo 71

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

#### Situación 1ª:

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

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

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

#### Situación 2ª:

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

*Regulación: en estos edificios se permitirán:*

- a) *Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.*
- b) *Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.*
- c) *En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.*
- d) *Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª*



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

Situación 3ª:

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

*Regulación:*

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

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

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

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

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

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



Situación 4ª:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **Modificación propuesta:**

#### Artículo 71

#### **Obras a realizar en los edificios existentes.**

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



Situación 1ª:

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

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

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

Situación 2ª:

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

*Regulación: en estos edificios se permitirán:*

- a) Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.*
- b) Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.*
- c) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.*
- d) Obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la situación 3ª o 4ª*

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

Situación 3ª:

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

*Regulación:*





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

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

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

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

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

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

Situación 4ª:

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

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

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

*También se podrán realizar las obras necesarias con el fin de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios. En el caso de tener que construir escaleras, necesarias para la evacuación de emergencia, podrán realizarse, aunque se superen*



*los parámetros urbanísticos relativos a ocupación, número de plantas y edificabilidad. Cuando sea imposible cumplir el parámetro de retranqueo establecido para las obras de nueva planta, será necesario tramitar un estudio de detalle de ordenación del volumen de las escaleras de evacuación que no puedan cumplirlo, acreditando esta circunstancia y justificando que su emplazamiento es el de menor impacto entre los que resulten posibles en función de la normativa específica.*

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

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

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

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

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

*Los edificios con uso no turístico, legalmente existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, situados en parcelas calificadas como turísticas, podrán mantenerse, reformarse y, en su caso, también ampliarse sin incremento de la densidad*



*residencial equivalente a la del uso turístico admitido. Los parámetros de aplicación serán los de la parcela turística.*

3. *Los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente, situados en suelo urbano y con licencia ajustada a una anterior normativa, aunque no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga e incluso si incumplen los parámetros del PGOU vigente, podrán finalizarse con las siguientes condiciones:*
  - a) *Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad de los forjados y no encontrarse en situación de ruina.*
  - b) *Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001 o, en caso de ser posterior, estar el edificio ejecutado, al menos, en un 80%, no ser vivienda unifamiliar y ser compatible con la ordenación sectorial aplicable.*
  - c) *No podrán proyectarse ampliaciones de la ocupación, edificabilidad o volumen existentes, excepto que éstas se compensen con la demolición de una superficie igual o mayor a la ampliada y siempre que dicha ampliación no supere el 10% de la superficie total edificada y se ajuste al resto de parámetros de la zona.*
  - d) *En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.*
4. *Los edificios, situados en suelo urbano, terminados o ejecutados, al menos, en un 80%, construidos sin licencia, compatibles con la ordenación sectorial aplicable, que incumple el planeamiento vigente, podrán finalizarse y quedarán incorporados al planeamiento como edificios inadecuados, siempre que su construcción sea anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001, y, además, se cumpla con las siguientes condiciones:*
  - a) *En los edificios finalizados se autorice un proyecto de legalización y, en los no finalizados un proyecto de legalización y finalización de la edificación, en todo caso adaptados a las condiciones tipológicas y estéticas definidas en el planeamiento y se justifique su integración ambiental y paisajística, así como el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y eficacia energética vigentes.*
  - b) *Previamente a la licencia deberá cederse libre y gratuitamente el suelo calificado como público en el planeamiento y, en caso de obras de urbanización o dotación pendientes, presentar el proyecto de compleción y ejecutar las obras antes o, mediante la presentación de una garantía de ejecución, simultáneamente con las obras de edificación. En el caso de*



*edificación ya finalizada el proyecto deberá comprender, además de la edificación, también estas obras y el certificado de legalización de la edificación acompañarse del de finalización de la ejecución de la urbanización o dotación.*

- c) *No se podrán acoger a esta norma los edificios declarados expresamente en situación de fuera de ordenación, ni aquellos que tengan en trámite un expediente de disciplina urbanística o, en el caso de los edificios finalizados, aquellos que estén en plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística por no haber transcurrido los plazos fijados para la prescripción de las infracciones en que pudieran haber incurrido.*

### 5.2.2. ARTÍCULO 75. CÓMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

Texto vigente:

- 1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).*
- 2. Los porches computarán al cien por cien (100%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro.*

*Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilas y éstos tengan una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.*

- 3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.*
- 4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.*
- 5. La superficie de los semisótanos computará al cien por cien (100%), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo turismo, pudiéndose ocupar un 5% de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.*
- 6. Asimismo, computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.*

**Modificación propuesta:**



Artículo 75. Cómputo de superficies edificables.

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
2. Los porches computarán al cien por cien (100%) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) cuando sus aberturas sean **iguales o superiores** a un tercio de su perímetro.

*Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilas y éstos tengan una altura exterior total inferior a una cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.*

3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.
4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.
5. La superficie de los semisótanos computarán al cien por cien (100%), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo turismo, pudiéndose ocupar un 5% de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.
6. Asimismo computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.



### 5.2.3. ARTÍCULO 76. EDIFICACIONES EN SOLAR QUE INCUMPLA REQUISITOS DE SUPERFICIE O ANCHURA MÍNIMOS

Texto vigente:

1. *Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:*
  - a) *Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.*
  - b) *Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela será edificable, mientras no se proceda a su regulación.*
  - c) *En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos:*
    - c.1. *Que ocupe la totalidad de una manzana.*
    - c.2. *Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.*

*Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33% del volumen permitido por el Plan.*
    - c.3) *En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional del Plan.*
2. *Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.*

**Modificación propuesta:**

*Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.*

1. *Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:*
  - a) *Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.*



b) *Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela no será edificable, mientras no se proceda a su regulación.*

c) *En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos*

*c.1. Que ocupe la totalidad de una manzana.*

*c.2. Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.*

*Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33% del volumen permitido por el Plan.*

*c.3. En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional del Plan.*

2. *Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.*

#### **5.2.4. ARTÍCULO 78. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

Texto vigente:

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

a) *El forjado de techo de la última planta.*

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

c) *Los muros y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.*

d) *La caja de escala de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).*

e) *La maquinaria del ascensor, si hubiera, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa reguladora.*



- f) *Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m2).*
  - g) *Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que situarse al aire libre.*
  - h) *Antenas, chimeneas, conductas de ventilación, artefactos captadores de energía solar.*
  - i) *Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.*
2. *Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos tendrán que quedar ocultos de vistas desde la vía pública.*
  3. *Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública tendrán que estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.*
  4. *Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, tendrán que estar agrupados, en lo posible.*
  5. *También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima, aunque no consiga la máxima.*
  6. *En todo caso, en los edificios situados en suelo urbano, se permitirán las instalaciones destinadas a evitar el riesgo de incendios, incluidas las escaleras contraincendios, aunque estas por imposibilidad justificada incumplan el retranqueo de las edificaciones aisladas y la profundidad edificable de las edificaciones entre medianeras, así como las instalaciones destinadas a mejorar la eficacia energética de las edificaciones (placas de ACS y fotovoltaicas), telecomunicaciones y aquellas otras que vengán reguladas en el Código técnico de la edificación. Las placas de ACS y fotovoltaicas no podrán situarse sobre la cubierta de la caja de la escala, recinto de máquinas del ascensor o construcciones similares permitidas.*

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

*En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de estas terrazas como solárium. Estas instalaciones tienen que formar parte de los servicios destinados solo a las personas*





*alojadas. Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales, en tipología unifamiliar aislada, apareadas o adosadas.*

**Modificación propuesta:**

1. *Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:*
  - j) *El forjado de techo de la última planta.*
  - k) *La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.*
  - l) *Los muros y barandillas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) sobre el pavimento.*
  - m) *La caja de escala de acceso a la azotea con una superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15 m2).*
  - n) *La maquinaria del ascensor, si hubiera, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m2) a la mínima exigida por la normativa reguladora.*
  - o) *Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m2).*
  - p) *Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que situarse al aire libre.*
  - q) *Antenas, chimeneas, conductas de ventilación, artefactos captadores de energía solar.*
  - r) *Los parámetros de cerramiento de los elementos anteriores.*
2. *Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos tendrán que quedar ocultos de vistas desde la vía pública.*
3. *Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública tendrán que estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.*
4. *Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, tendrán que estar agrupados, en lo posible.*
5. *También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima, aunque no consiga la máxima.*



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

*También se permitirá que el ascensor llegue a la terraza de la cubierta **siempre que ocupe el espacio mínimo necesario y el recinto que lo contiene no supere los 4,00 m de altura total, contados desde el nivel más bajo de la terraza.***

*En el caso de establecimientos turísticos, no situados íntegramente dentro del ámbito de un BIC, se admitirán las piscinas, jacuzzis y el recinto de la maquinaria, siempre que **la altura de ésta y, en su caso, del nivel de la terraza circundante no supere la altura máxima permitida para los muros y barandillas de cerramiento de las cubiertas planas, así como el uso de estas terrazas como solárium. En este caso, se admite una barandilla sobre dicho nivel siempre que esté conformada por elementos diáfanos o transparentes y, en el caso de parcelas edificables en alineación a vial, se separe del espacio público, al menos, una distancia igual a su altura.** Estas instalaciones tienen que formar parte de los servicios destinados solo a las personas alojadas.*

*Esta norma también será aplicable a las edificaciones residenciales en tipología unifamiliar aislada o entre medianeras. No obstante, también se permitirá una piscina por vivienda en las viviendas unifamiliares apareadas y una piscina por superficie de parcela mínima en las viviendas adosadas.*

### 5.2.5. ARTÍCULO 90. USO COLECTIVO (II)

#### Texto vigente:

*Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados.*

- 1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.*
- 2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.*

*Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones.*



**Modificación propuesta:**

*Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:*

- 1. Comunitario (3) correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.*
- 2. Hotelero (4) correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.*

*Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones en **complejos ya existentes**.*

**El uso de albergue, tanto turístico, según se define en el art. 45 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, o en la modalidad de albergue juvenil, según se define en el Decreto 58/2011, de 20 de mayo, o normativa que la modifique o sustituya, está prohibido.**

## **5.2.6. ARTÍCULO 95. USO DE EQUIPAMIENTOS (VI)**

Texto vigente:

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



1. *Uso docente (17)*

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

2. *Uso sanitario /asistencial (18)*

- *Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.*

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

3. *Uso socio/cultural (19)*

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

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

4. *Uso deportivo (20)*

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

*Se distinguen dos subclases:*

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

b) *En espacios al aire libre.*



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

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

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

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

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

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

c). *Actividades recreativas.*

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

d). *Establecimientos públicos.*

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

e). *Usos existentes.*

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



*dicha actividad musical con la misma o menor superficie útil, mejorando el aislamiento y la seguridad y reduciendo su impacto ambiental.*

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

**Modificación propuesta:**

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

1. *Uso docente (17).*

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

2. *Uso sanitario/asistencial (18).*

- *Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc.*

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

3. *Uso socio/cultural (19).*

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

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

**El uso religioso, como iglesias y centros parroquiales y similares, para los nuevos centros, deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. No obstante, los**



**centros legalmente implantados, existentes con anterioridad a esta modificación, quedan incorporados al planeamiento sin necesidad de su calificación específica.**

4. *Uso deportivo (20).*

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

*Se distinguen dos subclases:*

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

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

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

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

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

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

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

- c) *Actividades recreativas.*

*Como actividades recreativas se permitirán las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folclóricas. También se permiten los festivales y conciertos de canciones propias de las fiestas*



*populares del municipio y de actos públicos que el Ayuntamiento considere de interés para la población en general.*

d) *Establecimientos públicos.*

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

e) *Usos existentes.*

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

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





## 5.2.7. ARTÍCULO 228. RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS. ZONA: CASCO ANTIGUO CA1 Y CA2

### Texto vigente:

#### *Artículo 228*

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

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

*Unifamiliar: 3 / todos / 1, 2, 3*

*Plurifamiliar: 3 / todos / todas*

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

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

*Industria: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1*

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

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

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

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

*Aparcamientos de turismos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4*

*Servicios del automóvil: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4*

*Docente: 1, 2, 3 / 1, 2 / 1*

*Docente: 1, 2, 3 / todos / 3, 4*

*Sanitario-asistencial: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4*

*Socio-cultural: 1, 2, 3 / todos / 4*

*Deportivo: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4*

*Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3*

*Espectáculos: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5*

*Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3*

*Salas de reunión: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5*

*Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 2, 3 / -- / -- / -- / 3*

*Actividades recreativas: 1, 2, 3 / todos / 4 / -- / -- / -- / 5*

*Establecimientos públicos: 1, 2, 3 / todos / 1, 2, 3, 4*

*Especiales y de seguridad: 1, 2 / todos / 2, 3, 4*

*Infraestructuras: 1, 2, 3 / todos / 2, 3, 4*

*Espacios libres: 1, 2, 3 / todos*

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



**Modificación propuesta:**

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

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

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



### 5.2.8. ARTÍCULO 229. ZONAS INTENSIVAS A Y B

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

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

*Condiciones mínimas de la parcela:*

*Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>*

*Anchura mínima de parcela: 10 m.*

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

*Altura máxima en número de plantas:*

- *Zona intensiva A: 4*

- *Zona intensiva B: 3*

*Altura máxima en metros:*

- *Zona intensiva A: 13,30 m.*

- *Zona intensiva B: 9,60 m.*

*Altura total en metros:*

- *Zona intensiva A: 14,80 m.*

- *Zona intensiva B: 11,10 m.*

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

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

*Profundidad máxima: 20 m.*

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



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

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

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

#### 4. Condiciones de estética.

- a) *La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cuerpos volados de fábrica.*
- b) *La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.*
- c) *Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.*
- d) *Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.*
- e) *Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.*
- f) *Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.*
- g) *Galerías acristaladas: podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.*
- h) *Cubiertas: se resolverán de acuerdo con la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.*
- i) *Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.*



**Modificación propuesta:**

1. *Descripción: Comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.*
2. *Zonas: Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.*

*Condiciones mínimas de la parcela:*

*Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>*

*Anchura mínima de parcela: 10 m.*

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

*Altura máxima en número de plantas:*

- *Zona intensiva A: 4*
- *Zona intensiva B: 3*

*Altura máxima en metros:*

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

*Altura total en metros:*

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

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

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

*Profundidad máxima: 20 m.*

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



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

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

**La ocupación en planta baja podrá ser de la totalidad de la parcela cuando esta planta se destine a usos no residenciales.**

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

#### 4. Condiciones de estética.

- a) *La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos, ni en planta, ni en sección, ni en cuerpos volados de fábrica.*
- b) *La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.*
- c) *Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.*
- d) *Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas.*
- e) *Barandillas: de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.*
- f) *Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas, o de aluminio de color oscuro. Persiana tradicional.*
- g) *Galerías acristaladas: podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Altura máxima de cerramiento 3 m. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica, el acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación y la cubierta.*
- h) *Cubiertas: se resolverán de acuerdo con la tradición, quedando prohibidos los materiales cuyo uso no sea tradicional.*



- i) *Materiales: en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán las características de las tipologías tradicionales.*
- j) *Las fachadas deberán ir pintadas preferentemente en color blanco. También se permitirá el color arena o colores claros de tono similar. Se permitirán los zócalos con piedra de color blanco, arena o gris claro y la utilización de elementos puntuales de otros materiales, como el acero corten o el hormigón visto, siempre que queden integrados en la edificación y en el entorno, así como los recercados de huecos de puertas y ventanas mediante una franja de anchura igual o inferior a 40 cm de color blanco, arena, ocre u otro color propio de la arquitectura tradicional de Eivissa.*

*En las fachadas de las edificaciones queda totalmente prohibido cualquier tipo de grafiti o representación gráfica similar.*

*En todo caso, el ayuntamiento podrá denegar la licencia a los proyectos de edificios que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran, a su parecer, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretenden situar.*



### 5.2.9. ARTÍCULO 231. ZONAS EXTENSIVAS A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J Y K.

#### Texto vigente:

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

2. *Condiciones mínimas de parcela:*

#### *Superficie mínima de parcela*

- *Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m<sup>2</sup>*
- *Zonas Extensivas F, K: 600 m<sup>2</sup>*
- *Zonas Extensivas I, J: 800 m<sup>2</sup>*
- *Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>*
- *Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>*

#### *Fachada mínima de parcela:*

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

3. *Condiciones de edificación*

#### *Altura máxima en núm. de plantas:*

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

#### *Altura máxima en metros:*

- *Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.*





- Zonas Extensivas B, C, K: 9,60 m.
- Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

*Altura total en metros:*

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

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

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

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

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

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

*Ocupación sobre parcela de la planta baja:*

*Zona Extensiva A, D: 50 %*

- Zonas Extensivas B, E, F, K: 40 %
- Zonas Extensivas C, I: 30 %
- Zona Extensiva J: 25 %



- Zonas Extensivas G, H: 20 %

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

*Ocupación sobre parcela de las otras plantas:*

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

*Zonas Extensivas C, K: 30 %*

*Zona Extensiva D: 50 %*

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

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

*Volumen máximo por edificio:*

- Zonas Extensivas A, F: 5.000 m<sup>3</sup>
- Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>
- Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>
- Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>
- Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>
- Zonas Extensivas G, I: 1.000 m<sup>3</sup>

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

4. Retranqueos a vial y áreas públicas:



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

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

- Zona Extensiva H: 7 m.

5. Retranqueos a linderos y fondo:

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

- Zona Extensiva F, G: 5 m.

- Zona Extensiva H: 7 m.

6. Ajardinamiento mínimo.

- Zonas Extensivas F, G, H, K: 40%

- Zonas Extensivas I, J: 50%

7. Condiciones de estética.

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

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

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



**Modificación propuesta:**

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

2. *Condiciones mínimas de parcela:*

*Superficie mínima de parcela*

- *Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m<sup>2</sup>*
- *Zonas Extensivas F, K: 600 m<sup>2</sup>*
- *Zonas Extensivas I, J: 800 m<sup>2</sup>*
- *Zona Extensiva G: 1.000 m<sup>2</sup>*
- *Zona Extensiva H: 2.000 m<sup>2</sup>*

*Fachada mínima de parcela:*

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

4. *Condiciones de edificación*

*Altura máxima en núm. de plantas:*

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

*Altura máxima en metros:*

- *Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.*
- *Zonas Extensivas B, C, K: 9,60 m.*



- Zonas Extensivas D, E, G, H, I, J: 6,50 m.

*Altura total en metros:*

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

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

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

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

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

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

*Ocupación sobre parcela de la planta baja:*

*Zona Extensiva A, D: 50 %*

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



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

*Ocupación sobre parcela de las otras plantas:*

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

*Zonas Extensivas C, K: 30 %*

*Zona Extensiva D: 50 %*

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

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

*Volumen máximo por edificio:*

- *Zonas Extensivas A, F: 5.000 m<sup>3</sup>*
- *Zona Extensiva B: 3.500 m<sup>3</sup>*
- *Zona Extensiva H: 3.000 m<sup>3</sup>*
- *Zonas Extensivas C, D, E, K: 2.000 m<sup>3</sup>*
- *Zona Extensiva J: 2.500 m<sup>3</sup>*
- *Zonas Extensivas G, I: 1.000 m<sup>3</sup>*

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

*4. Retranqueos a vial y áreas públicas:*

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



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

- Zona Extensiva H: 7 m.

5. Retranqueos a linderos y fondo:

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

- Zona Extensiva F, G: 5 m.

- Zona Extensiva H: 7 m.

6. Ajardinamiento mínimo.

- Zonas Extensivas F, G, H, K: 40%

- Zonas Extensivas I, J: 50%

7. Condiciones de estética.

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

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

c) Los cerramientos de parcela a espacio público solo podrán ser opacos hasta una altura máxima de 1 metro sobre la rasante de la calle o, en su caso, de cualquier punto del terreno natural. Sobre la mencionada altura se admitirán únicamente elementos diáfanos u opacos metálicos o similares, hasta una altura máxima de 2,00 metros, quedando prohibida la utilización de alambre de espinos. En caso de viales con un 10% o más de pendiente se permitirá que las alturas anteriores se incrementen hasta 0,50 metros en el punto más desfavorable, pudiendo escalonarse el muro para cumplir esta condición.

Cuando a causa de la configuración del terreno, para ser este más alto que la rasante de la calle, sea necesario construir un muro de contención, se podrá aumentar la altura del cerramiento hasta un máximo de 3 metros sobre la rasante de la calle. En el caso de que el muro de contención tenga que tener mayor altura, se deberá retranquear un mínimo de 3 metros de la alineación oficial del solar.

Cuando el terreno quede a una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento macizo de 1,10 metros de altura sobre la rasante de la calle.



*También se permitirá un pórtico de altura máxima 2,40 metros de altura y 2 metros de ancho máximo por 0,60 metros de fondo en el acceso formado por pilares de obra un elemento de cubierta.*

*En todo caso, se deberán construir con materiales de obra de fábrica de ladrillo o de hormigón y acabados con revoque y pintura de color blanco, arena o gris claro o, en su caso, piedra natural, artificial o forro de piedra vista dentro de los tonos anteriores, no pudiendo quedar vistos los bloques de hormigón u otro material que no sea de acabado.*

*d) Las fachadas de las edificaciones irán pintadas o forradas según se establece en el apartado 4.j del artículo 229.*

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

#### 5.2.10. ARTÍCULO 262. COMPOSICIÓN MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITACIONES

Texto vigente:

*Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina/comedor de al menos 14 m<sup>2</sup>; un dormitorio doble de al menos 10 m<sup>2</sup>; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m<sup>2</sup>.*

*Si la estancia/comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y en este caso la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>.*

*La superficie mínima para dormitorios será de 6 m<sup>2</sup> y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.*

*Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.*

*Las superficies mínimas para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m<sup>2</sup>. Y para los retretes de 1,10 m<sup>2</sup>.*

*Los tendederos se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.*

**Modificación propuesta:**

*Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina-comedor de, al menos, 14 m<sup>2</sup> **de superficie útil**; un dormitorio doble de, al menos, 10 m<sup>2</sup> **de superficie útil**; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m<sup>2</sup> **de superficie útil**.*





*Si la estancia de comedor es independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup> y, en este caso, la cocina tendrá una superficie útil mínima de 5 m<sup>2</sup>.*

*La superficie útil mínima para dormitorios de una plaza será de 6 m<sup>2</sup> y en toda vivienda existirá, como mínimo, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup> de superficie útil. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.*

*La superficie útil mínima para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m<sup>2</sup>. Para los aseos sin ducha, ésta será, al menos, de 1,10 m<sup>2</sup>.*

*En las viviendas de 1 dormitorio es obligatorio un lavadero tendadero de, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima y en las viviendas de más de 1 dormitorio esta superficie será de, al menos, 3 m<sup>2</sup>. El lavadero podrá integrarse en la cocina o cocina-comedor o, según el artículo 275, también situarse en planta sótano o semi sótano. En el caso de que ventile directamente a calle o patio de manzana, deberá protegerse con una celosía para evitar que la ropa tendida sea visible desde el exterior.*



### 5.2.11. DISPOSICIÓN TRANSITORIA. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS INACABADOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Texto vigente:

*Disposición transitoria.*

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

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

- a) *Tendrá que existir, al menos, ejecutada toda la estructura, entendiéndose por ésta la totalidad de los forjados y no encontrarse en situación de ruina.*
- b) *Ser la licencia anterior a la publicación de las normas del vigente PGOU, es decir al 29 de septiembre de 2001.*
- c) *El proyecto que se presente se ajustará a la normativa vigente en el momento de su aprobación o ejecución, quedando una vez finalizadas las obras incorporadas al planeamiento como edificios inadecuados.*
- d) *Tendrá que solicitar nueva licencia para finalizar las obras de acuerdo con dicha normativa en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación y abonar las tasas correspondientes según la ordenanza vigente.*

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

- e) *Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, la edificación solo se podrá finalizar si el exceso de edificabilidad respecto del planeamiento vigente se reduce en un 50% y se solicita licencia durante los 2 años siguientes.*
- f) *En todo caso, estos edificios deberán cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética que se establecen en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático.*

**Modificación propuesta:**

**Esta disposición queda anulada.**



### 5.2.12. CUADRO RESUMEN DE NORMAS

Texto vigente:

ZONA	CUADRO RESUMEN DE NORMAS													Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Mínima sup. ajardinada (%)
	Parcela mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Edificabilidad m3/m2	Acovach. m2/m2	Altura máxima m	gl	Altura total m	Ocupación máxima			Retranqueos					
							SOT (4)	PB (2)	Otras (2)	Vías	Linderos	Fondo				
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,3	100%	70%							
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	4	17,3	100%	100%							
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,3	100%	80%							
INTENSIVA B	200	10			9,80	3	11,1	100%	80%							
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,3	70%	50%	40%	3	3	3	3	5,00	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,80	3	11,1	80%	40%	40%	3	3	3	3	3,50	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,80	3	11,1	50%	30%	30%	3	3	3	3	2,00	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	3	2,00	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	80%	40%	40%	3	3	3	3	2,00	
EXTENSIVA F	800	20	3,00	1,00	13,30	4	14,3	80%	40%	40%	3	3	3	3	5,00	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%+PB	3	3	3	3	1,00	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%+PB	3	3	3	3	3,00	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50%+PB	3	3	3	3	1,00	50%
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50%+PB	3	3	3	3	2,50	50%
EXTENSIVA K	800	20	2,50	0,85	9,80	3	11,1	80%	40%	30%	3	3	3	3	2,00	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	4	17,3	70%	40%	30%	3	3	3	3		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	4	17,3	80%	30%	25%	3	3	3	3	11	
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,80	3	11,1	80%	30%	25%	3	3	3	3		
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		6,50	2	8	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
C. VACACIONES	Unica		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	3	3	3	3	1,50	20%
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	0	0	15%	15%	15%	3	3	3	3		
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	3	3	3	3		20%
ASISTENCIAL	Unica	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20	20	(c)	70%
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	3		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	3		

- (a). En Loma Pinar se **perjudica** 3 m en el retranqueo a vías.  
 (b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.  
 (c). Según planos del PGOU.  
 (1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.  
 (2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.  
 (3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se **especifica** para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.  
 (4). El incremento de ocupación en sótano sobre la ocupación en planta baja sólo cuando éste se destine a aparcamientos para vehículos tipo turismo. Como complementario se permiten los trasteros e instalaciones propias de la edificación y no computarán como edificabilidad. Este incremento de ocupación en planta sótano no está obligado a guardar la separación a espacio público siempre que no sobrepase del terreno natural.

### Modificación propuesta:

ZONA	CUADRO RESUMEN DE NORMAS													Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Mínima sup. ajardinada (%)
	Parcela mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Edificabilidad m3/m2	Acovach. m2/m2	Altura máxima m	gl	Altura total m	Ocupación máxima			Retranqueos					
							SOT (4)	PB (2)	Otras (2)	Vías	Linderos	Fondo				
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,3	100%	70%							
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	4	17,3	100%	100%							
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,3	100%	(5) 80%							
INTENSIVA B	200	10			9,80	3	11,1	100%	(5) 80%							
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,3	70%	50%	40%	3	3	3	3	5,00	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,80	3	11,1	80%	40%	40%	3	3	3	3	3,50	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,80	3	11,1	50%	30%	30%	3	3	3	3	2,00	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	3	2,00	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	80%	40%	40%	3	3	3	3	2,00	
EXTENSIVA F	800	20	3,00	1,00	13,30	4	14,3	80%	40%	40%	3	3	3	3	5,00	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%+PB	3	3	3	3	1,00	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%+PB	3	3	3	3	3,00	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50%+PB	3	3	3	3	1,00	50%
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50%+PB	3	3	3	3	2,50	50%
EXTENSIVA K	800	20	2,50	0,85	9,80	3	11,1	80%	40%	30%	3	3	3	3	2,00	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	4	17,3	70%	40%	30%	3	3	3	3		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	4	17,3	80%	30%	25%	3	3	3	3	11	
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,80	3	11,1	80%	30%	25%	3	3	3	3		
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		6,50	2	8	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
C. VACACIONES	Unica		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	3	3	3	3	1,50	20%
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	0	0	15%	15%	15%	3	3	3	3		
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	3	3	3	3		20%
ASISTENCIAL	Unica	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20	20	(c)	70%
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	3		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	3		

- (a). En Loma Pinar se **perjudica** 3 m en el retranqueo a vías.  
 (b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.  
 (c). Según planos del PGOU.  
 (1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.  
 (2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 80 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.  
 (3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se **especifica** para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.  
 (4). El incremento de ocupación en sótano sobre la ocupación en planta baja sólo cuando éste se destine a aparcamientos para vehículos tipo turismo. Como complementario se permiten los trasteros e instalaciones propias de la edificación y no computarán como edificabilidad. Este incremento de ocupación en planta sótano no está obligado a guardar la separación a espacio público siempre que no sobrepase del terreno natural.  
 (5). La ocupación en PB será del 80%, excepto para usos no residenciales que podrá ser del 100%.



## 6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Tal y como se ha descrito en el apartado anterior las modificaciones no implican un incremento de densidad, ni consumo de recursos naturales como el agua, ni de edificabilidad, a excepción este último de los locales ubicados en planta baja. Debido a ello, es previsible que no deban someterse estas modificaciones al trámite de evaluación ambiental estratégica.

El propio órgano sustantivo, a la vista de la evaluación realizada en este informe puede justificar mediante un informe técnico adjunto al expediente no someter las modificaciones a evaluación ambiental estratégica.

Por tanto, se podría seguir la tramitación administrativa para la aprobación definitiva de las modificaciones del PGOU.



## 7. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.

A continuación, serán descritos las variables ambientales que se puedan ver afectadas tanto de manera negativa como positivamente con la aplicación de las modificaciones de los artículos del PGOU de Sant Antoni de Portmany. Todos los factores ambientales que no se encuentren descritos (tanto bióticos, abióticos, antrópicos), resultarán obviados a una no implicación sobre el estudio.

### 7.1 FACTORES ABIÓTICOS

#### 7.1.1. CLIMATOLOGÍA

El clima de la zona viene determinado, principalmente, por la ubicación geográfica de Ibiza. Dadas las características físicas donde está ubicada el núcleo de Sant Antoni de Portmany, el clima de la zona es típicamente mediterráneo. Este clima se caracteriza principalmente por tener una época cálida y seca coincidente con los meses de verano y una época lluviosa donde es posible llegar a tener períodos de máxima precipitación y humedad relativa en el medio.

El clima en el término municipal de Sant Antoni de Portmany es cálido y templado. Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano, como es habitual en este tipo de clima. Esta ubicación está clasificada como Csa por Köppen y Geiger (1936). La temperatura media anual se encuentra en 17,5°C y la precipitación media anual es de 456 mm. Estos resultados han sido obtenidos a partir de la estación meteorológica de Sant Antoni de Portmany, situada a 2,48 km del municipio y a una altitud de 32 m.s.n.m.

#### 7.1.2. CALIDAD ATMOSFÉRICA

La calidad atmosférica viene determinada por el grado de contaminantes atmosféricos que están presentes en el aire, ya sea en menor o mayor medida, generando esta última situación males o molestias a las personas, animales, vegetación o materiales.

Los contaminantes atmosféricos son muy diferentes des del punto de vista de la composición química, la capacidad de reacción, los focos emisores y su persistencia en el medio antes de degradarse. Se pueden clasificar en:

- Los condicionantes primarios: Son aquellos emitidos directamente desde una fuente de emisión. Por ejemplo: dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), partículas en



suspensión (PM), óxidos de nitrógeno (NOx), monóxido de carbono (CO), hidrocarburos, etc.

- El dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>): Se forma cuando se queman combustibles que contienen azufre, como carbón y fuel-oil, y en el refinamiento de la gasolina o en la obtención de metales de sus minerales, procesos que tienen lugar en las centrales térmicas, refinerías, cementeras y transporte (principalmente vehículos de gasóleo) entre otros. Mediante transformaciones diversas en las que intervienen algunas partículas en suspensión y el vapor de agua, la SO<sub>2</sub> da lugar a la aparición de gotas de ácido sulfúrico que pueden favorecer al fenómeno de la lluvia ácida y que es nociva para las personas y el medio ambiente en general, además de contribuir a la degradación de los edificios.

El SO<sub>2</sub> tiene efectos importantes sobre la salud humana parecidas a los de los óxidos de nitrógeno: ocasiona irritaciones oculares y de las vías respiratorias. También reduce la capacidad pulmonar y puede desencadenar alergias respiratorias y asma.

- Óxidos de nitrógeno (NO y NO<sub>2</sub>): Son cada uno de los gases resultantes de la oxidación del nitrógeno atmosférico en las combustiones por efecto de la temperatura y de la presión. Los óxidos de nitrógeno más importantes, en cuanto a la contaminación atmosférica, son el dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) y el monóxido de nitrógeno (NO) que provienen de las emisiones derivadas del transporte, centrales térmicas, incineradoras, cementeras, etc. Sus efectos más destacados son la niebla fotoquímica y la lluvia ácida.
- Partículas (PM). El término partículas en suspensión totales (PST) se utiliza para describir un conjunto de partículas sólidas y gotas líquidas presente en el aire. Algunas, como los humos negros y el hollín, son suficientemente grandes y oscuras como para poder ser vistas. Otras son tan pequeñas que solo pueden detectarse con el microscopio electrónico. Estas partículas, que presentan una amplia gamma de medidas - desde las más "finas" con menos de 2,5 micrómetros de diámetro, hasta las más grandes, tienen su origen en múltiples fuentes de emisión antrópicas (fundiciones, incineradoras, cementeras y mineras, centrales térmicas, cremaciones agrícolas, transporte - principalmente vehículos de gasolina, etc.) y también naturales.
- Monóxido de carbono (CO): El monóxido de carbono (CO) es un gas que se forma en la combustión incompleta de los combustibles fósiles. Es un componente de las emisiones de los vehículos (principalmente de gasolina), los cuales contribuyen a la mayor



parte de las emisiones de este contaminante. Las concentraciones más elevadas de CO generalmente se producen en zonas con mucha congestión de tráfico. Otras fuentes de CO incluyen los procesos industriales, tal como el procesamiento de metales y la industria química, la combustión de madera para calefacción residencial y fuentes naturales como los incendios forestales.

- Hidrocarburos (benceno, tolueno, chileno). En cuanto a su composición suelen presentar una cadena con un número de carbonos inferior a doce y contienen otros elementos como oxígeno, flúor, cloro, bromo, azufre o nitrógeno. Su número supera el millar, aunque los más abundantes en el aire son el metano, tolueno, n-butano, y- pentano, benceno, n-pentano, propano y etileno. Tienen un origen tanto natural (COV biogénicos) como antropogénico (debido a la evaporación de disolventes orgánicos, a la crema de combustibles, al transporte, etc.). Entre las fuentes emisoras antropogénicas de estos compuestos se encuentran el transporte, fabricación de pinturas, depuradoras de aguas industriales. Reaccionan a la atmósfera con otros compuestos como los óxidos de nitrógeno, partículas metálicas, etc., que actúan como catalizadores para dar lugar a ozono, radicales, etc.
- Los condicionantes secundarios: se originan como consecuencia de las transformaciones químicas y fotoquímicas entre contaminantes primarios y componentes habituales de la atmosfera. Por ejemplo: el ozono (O<sub>3</sub>), SO<sub>2</sub> y compuestos orgánicos volátiles (COV).
  - El ozono (O<sub>3</sub>) es un gas formado por tres átomos de oxígeno. No se emite directamente al aire si no que, a nivel de tierra, se forma por una reacción química entre óxidos de nitrógeno (NO<sub>x</sub>), hidrocarburos y otros compuestos orgánicos volátiles (COV) en presencia de calor y radiación solar. El ozono tiene la misma estructura química tanto si se genera en las capas altas de la atmósfera como a nivel de tierra. El ozono de la estratosfera, entre 20 y 50 kilómetros por sobre la superficie terrestre, forma una capa que nos protege de la radiación ultravioleta. A nivel de suelo, el ozono da problemas respiratorios por su efecto oxidante.

En el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, se definen las actividades potencialmente contaminantes de la atmosfera según las diversas actividades. Esta normativa se complementa con el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.



Las principales fuentes de contaminación atmosférica que condicionan la zona de estudio son de origen antropogénico, ya que son vertidos por las actividades humanas. Destacan las que son producidas por actividades industriales como la estación central térmica ubicada en el municipio de Ibiza y las emisiones producidas por los automóviles.

Por otra parte, la Red Balear de Vigilancia y Control de Calidad del Aire está integrada por un total de 21 estaciones de seguimiento donde se recogen los niveles de contaminación en la atmosfera de los parámetros de control comentados anteriormente ( $SO_2$ ,  $NO_2$ ,  $CO$ ,  $O_3$ , Bz,  $PM_{10}$ ,  $PM_{2,5}$ ). Una de las 21 estaciones se encuentra localizada en el municipio de Sant Antoni de Portmany, exactamente en la carretera Corona donde se encuentra situado el polideportivo de Can Coix, lugar de donde serán extraídos los resultados que serán comentados a continuación.

Por lo tanto, cabe remarcar que según el RD 102/2011 por el que se establecen los valores y límites del IQAib (Índice de Calidad del Aire de las Islas Baleares) y a través de la metodología comentada anteriormente se detallan los siguientes resultados de dicha estación suburbana, cuyo código es 070046001:

Contaminante	Concentración	Valor IQAib
Dióxido de azufre ( $SO_2$ )	-	-
Dióxido de nitrógeno ( $NO_2$ )	1 ( $\mu g/m^3$ )	Excelente
Monóxido de carbono ( $CO$ )	-	-
(Ozono ( $O_3$ ))	89( $\mu g/m^3$ )	Bueno
Benceno (Bz)	-	-
Partículas en suspensión ( $PM_{10}$ )	18,7( $\mu g/m^3$ )	Excelente

**Tabla 1.-** Valores del IQAib en Sant Antoni de Portmany. Fuente. CAIB. Sección Atmósfera

Por lo tanto, en la zona de estudio en concreto, los datos en referencia a las concentraciones consultados el 17 de mayo de 2024, así como los valores IQAib que han sido extraídos a través de una relación entre el valor de la medida y el valor que establece la normativa, determinan IQAib "excelente" sobre las concentraciones de dióxido de nitrógeno ( $NO_2$ ) y sobre las partículas





en suspensión ( $PM_{10}$ ), y un IQAib "bueno" en las concentraciones de ozono ( $O_3$ ).

### 7.1.3. CALIDAD ACÚSTICA

La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears (BOIB, núm. 45, de 24 de marzo de 2007), regula las medidas necesarias para prevenir, vigilar y corregir la contaminación acústica, con el fin de evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como regular las actuaciones específicas en materia de ruido y vibraciones en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

El término "confort sonoro" es el nivel de ruido medido en decibelios que se encuentra por debajo de los niveles legales que potencialmente causan daños a la salud, y que además ha de ser aceptado como confortable por los trabajadores afectados, es decir el nivel sonoro que no molesta, no perturba y que no causa daño directo a la salud. Depende en gran parte de las actividades humanas (carreteras, actividades turísticas, industriales). Por este motivo, y atendiendo al contenido de las modificaciones de los artículos del PGOU de Sant Antoni de Portmany no se prevé un incremento de ruido y de contaminación de este a causa de las diversas obras que se pretenden realizar en las diversas zonas.

En relación con los límites legales de ruido, el equipo redactor de este informe ha identificado normativa local específica de Sant Antoni de Portmany de protección contra los ruidos y las vibraciones, siendo de aplicación lo que se establece en la Ordenanza Municipal Reguladora del Ruido y las Vibraciones.

En conformidad con esta afirmación, los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizables existentes para uso residencial son los siguientes:



Tipo de área acústica			Índice de ruidos Db (A)		
			Ld	Le	Ln
II	A	Residencial	65	65	55

**Tabla 2.-** Índice de ruidos en relación con el área acústica residencial en áreas urbanizables existentes. Fuente: Anexo III de la O.M.Reguladora del Ruido y las Vibraciones del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany.

En referencia al artículo 7, a los efectos de aplicación de esta Ordenanza, se considera período de tiempo diurno, de las 8.00 a las 20.00 horas; período de tiempo vespertino, de las 20.00 a las 23.00 horas, y período de tiempo nocturno, de las 23.00 a las 8.00 horas. En estos periodos se aplicarán los índices acústicos Ld, Le y Ln, respectivamente.

Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica para ruidos en el espacio interior habitable de edificios destinados a viviendas y a usos residenciales son los siguientes:

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índice de ruidos Db (A)		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Zona de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

**Tabla 3.-** Índice de ruidos en relación con el área acústica residencial en áreas urbanizables existentes. Fuente: Anexo III de la O.M.Reguladora del Ruido y las Vibraciones del Término Municipal de Sant Antoni de Portmany.

Asimismo, en dicho término municipal existe una aprobación definitiva de la Declaración de Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) del barrio conocido como West End de Sant Antoni de Portmany.

A fin de permitir una progresiva reducción de los niveles de contaminación acústica que registran estas áreas y las colindantes, la misma queda sometida a limitación de horarios de cierre en las actividades de ocio nocturno, retirada de terrazas y veladores en horario nocturno, no implantación ni realización de



obras en actividades como bares musicales o discotecas y salas de fiesta, excepto cuya finalidad sea la disminución del ruido, etc.

En relación con lo comentado anteriormente, para determinar un buen confort sonoro en la zona, el índice de ruidos no deberá sobrepasar nunca los umbrales que establece la Ordenanza Municipal Reguladora del Ruido y de las Vibraciones del Ayuntamiento de S. Antoni de Portmany. Conjuntamente con la declaración de ZPAE, complementan los dictados básicos que estipulan la Ley Estatal 37/2003, el Real Decreto 1513/2005, el Real Decreto 1367/2007, la Ley 1/2007, y las normas UNE y otras análogas que son aplicables en el ámbito de los ruidos y las vibraciones en la comunidad autónoma de las Islas Baleares. No es previsible que la ejecución de obras asociadas a los nuevos aspectos contemplados en los artículos modificados tenga un carácter negativo sobre el confort sonoro del municipio.

#### **7.1.4. HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA: CANTIDAD Y CALIDAD DEL AGUA SUBTERRÁNEA**

El mayor desarrollo urbano en el término municipal de Sant Antoni de Portmany se sitúa sobre la Masa de Agua Subterránea 2002M2 según el Plan Hidrológico de la Demarcación de Baleares.

Se trata de una masa de agua subterránea de 17 km<sup>2</sup> con un afloramiento permeable del 100% y una longitud de costa de 8 km. Con relación a la estructura interna, en el acuífero se encuentran gravas, limos y arenas del cuaternario con un espesor de 25 metros y de tipo libre

En relación con los parámetros hidrogeológicos, el acuífero cuenta con una permeabilidad de 1 m/d, un coeficiente de almacenamiento de 0,1 y una transmisividad de 50 m<sup>2</sup>/d.

En cuanto a las extracciones y usos del agua subterránea, cabe remarcar que del 3,38 hm<sup>3</sup>/año que se aportan, ya sea por transmisión de otra MAS (1,4), infiltración de la lluvia (1,1), infiltración de redes de abastecimiento (0,5), entre otras ;2,47 hm<sup>3</sup>/a son extraídos por bombeo, es decir un 73,08%; mientras que el 26,92% por su situación geográfica sale al mar. De acuerdo con lo que es sustraído por bombeo, un 73,68% se destina al regadío, un 13,36% al abastecimiento urbano y un 12,96% al uso doméstico de las viviendas aisladas.

Cuantitativa y cualitativamente el estado es malo y el ámbito químico tiende a ser estable con una facie bicarbonatada cálcica propia de las rocas de la isla. Se trata de una MAS caracterizada por un alto nivel de cloruros a causa de la salinización producida por la intrusión marina. No obstante, a pesar de que



esté catalogado como un acuífero altamente vulnerable, en el Portal del Agua de las Islas Baleares se afirma que la zona se encuentra designada para captaciones de consumo humano (2010).

## 7.2. FACTORES BIÓTICOS

### 7.2.1. VEGETACIÓN

El estudio de la flora se refiere a la lista de especies presentes en la zona de actuación.

Se ha procedido a analizar el centro del núcleo de Sant Antoni de Portmany. El principal elemento de consulta ha sido el Bioatlas desarrollado por los Servicios de Información Territorial de las Illes Balears (SITIBSA) a partir de la información aportada por el Servicio de Protección de Especies de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. Los resultados de la flora existente en relación con el área incluyen una cuadrícula 1x1 cuyo código es 8633. La cuadrícula muestra las especies vegetales con posible presencia en el área de estudio, así como en sus alrededores como lo son el pino blanco, la sabina, "la frígola borda" o el romero.

La nomenclatura utilizada para nombrar las especies del listado se basa en el sistema binomial (género y especie) definido por Linneo en el año 1735. Se incluye, además, en caso de conocerlo, el nombre común, si es endémica y en caso de que así proceda, la presencia de especies que se encuentran en el *Catàleg Balear d'Espècies Vegetals Amenaçades*.

Hay que mencionar la relevante existencia en la cuadrícula de *Micromeria inodora*. Se trata de una especie endémica microareal presente en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera, exactamente en hábitats de pinares y matorrales con romero y tomillares.

No obstante, las actuaciones que se desarrollen en la zona urbana, no afectaran a vegetación existente.

Se entiende por vegetación el manto vegetal de un territorio dado y es uno de los elementos del medio más aparente y, en la mayor parte de los casos, uno de los más significativos.

La importancia y significación de la vegetación en los estudios del medio físico vienen determinados,



- en primer lugar, por el papel que desempeña este factor ambiental como asimilador básico de la energía solar, constituyéndose así en productor primario de casi todos los ecosistemas, y
- en segundo lugar, por sus importantes relaciones con el resto de los componentes bióticos y abióticos del medio: estabilizando pendientes, retarda la erosión, influye en la cantidad y calidad del agua, mantiene microclimas locales, filtra la atmósfera, atenúa el ruido ambiental, actúa como hábitat de especies animales, etc.

En el caso que nos ocupa, no se establecen asociaciones vegetales o comunidades botánicas de interés remarcable. Las especies vegetales identificadas no presentan un gran interés botánico, si bien son claros indicadores de zonas urbanas o áreas litorales. En consecuencia, la vegetación de la zona presenta tan solo un endemismo microareal. Por este motivo las actuaciones previstas en el área de estudio se tendrán que llevar a cabo respetando en todo momento la vegetación ya presente.

Sin embargo, un hecho importante para tener en cuenta es el contexto donde se pretenden realizar las actuaciones. Debido a que el objeto de estudio se centra principalmente en ámbito urbano, la vegetación natural de la zona es mínima y carece de relevancia alguna. No obstante, a continuación, se detallan las especies vegetales identificadas en la zona de estudio y alrededores:



Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
ASTERACEAE	<i>Xanthium</i>	<i>strumarium</i>	-	LC	No
CUPRESSACEAE	<i>Juniperus</i>	<i>Phoenicea subsp. turbinata</i>	Savina, sivina	LC	No
LAMIACEAE	<i>Micromeria</i>	<i>inodora</i>	Frígola borda	LC	Sí
LAMIACEAE	<i>Rosmarinus</i>	<i>viscosa subsp. viscosa</i>	Romaní, Romer, Beneit	LC	No
OPHIOGLOSSACEAE	<i>Ophioglossum</i>	<i>lusitanicum</i>	-	LC	No
PINACEAE	<i>Pinus</i>	<i>halepensis var. halepensis</i>	Pi blanc, Pi bord	LC	No
PLUMBAGINACEAE	<i>Limonium</i>	<i>echioides</i>	-	LC	No
RANUNCULACEAE	<i>Ranunculus</i>	<i>paludosus</i>	-	LC	No
SCROPHULARIACEAE	<i>Linaria</i>	<i>micrantha</i>	-	LC	No

Tabla 4.- Especies vegetales de la cuadrícula 8633. Fuente: Bioatlas

### 7.2.2. FAUNA

En los estudios del medio físico, el interés por la fauna se dirige a las especies silvestres, que comprende todas aquellas especies salvajes que forman poblaciones estables e integradas en comunidades también estables.

El inventario de fauna propia de la zona se obtiene a partir de la consulta a fuentes bibliográficas a partir de la cual se pueden definir lo que denominamos "fauna potencial", es decir, toda fauna que no vemos pero que con mucha probabilidad se encuentra presente en la zona de estudio y alrededores. En esta determinación de fauna potencial se tienen que considerar los bioindicadores de la zona y los mapas editados por los diferentes organismos públicos (Universidad de las Islas Baleares, Instituto de Estudios Avanzados, Bioatlas, etc.)

Al igual de lo que ha sido explicado en el apartado de vegetación, el entorno antropizado de la zona afectada, limita en gran parte la presencia de organismos animales con un mínimo de importancia biológica, hecho que puede llegar a limitar mucho la afección sobre este factor ambiental.

A continuación, se indican las especies animales terrestres y aéreas del área donde se prevén las actuaciones, así como los ejemplares que se encuentran dentro de las cuadrículas 1x.1. Por ello, también se adjuntarán las especies marinas.

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
CANESTRINIIDAE	<i>Camirohylla</i>	<i>feziana</i>	-	LC	No



CANESTRINIIDAE	<i>Canestrinia</i>	<i>samsinaki</i>	-	LC	No
----------------	--------------------	------------------	---	----	----

**Tabla 5.-** Fauna: Arachnida. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
CHRYSOMELIDAE	<i>Chrysolina</i> ( <i>Chrysolinopsis</i> )	<i>americana</i>	-	LC	No
CHRYSOMELIDAE	<i>Dicladispa</i>	<i>testacea</i>	-	LC	No
COCCINELLIDAE	<i>Oenopia</i>	<i>conglobata</i>	-	LC	Sí
CORYLOPHIDAE	<i>Arthrolips</i>	<i>humilis</i>	-	LC	No
CURCULIONIDAE	<i>Crypturgus</i>	<i>mediterraneus</i>	-	LC	No
CURCULIONIDAE	<i>Lixus</i> ( <i>Lixogliptus</i> )	( <i>Lixogliptus</i> ) <i>spartii</i>	-	LC	No
ELATERIDAE	<i>Drasterius</i>	<i>bimaculatus</i>	-	LC	No
PHALACRIDAE	<i>Olibrus</i>	<i>affinis</i>	-	LC	No
SCARABAEIDAE	<i>Pentodon</i>	<i>algerinus algerinus</i>	-	LC	No
TENEBRIONIDAE	<i>Alphitobius</i>	<i>diaperinus</i>	-	LC	No
TENEBRIONIDAE	<i>Nesotes</i>	<i>nigroaenea</i>	-	LC	No
TENEBRIONIDAE	<i>Nesotes viridicollis</i>	<i>viridicollis ibicensis</i>	-	LC	Si
TENEBRIONIDAE	<i>Phylan</i>	<i>mediterraneus</i>	-	LC	Si

**Tabla 6.-** Fauna: Coleoptera. Fuente: Bioatlas



Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
PORCELLIONIDAE	<i>Porcellio</i>	<i>hoffmannseggii</i> <i>subsp. sordidus</i>	-	LC	No

Tabla 7.- Fauna: Crustacea. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
COREIDAE	<i>Arenocoris</i>	<i>intermedius</i>	-	LC	No
CYDNIDAE	<i>Macroscytus</i>	<i>brunneus</i>	-	LC	No
LYGAEIDAE	<i>Lygaeosoma</i>	<i>sardeum</i> <i>sardeum</i> subsp.	-	LC	No
PYRRHOCORIDAE	<i>Scantius</i>	<i>aegyptius</i>	Poll de moro	LC	No

Tabla 8.- Fauna: Hemiptera. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
APIDAE	<i>Halictus</i>	<i>brunnescens</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Halictus</i>	<i>fulvipes</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Halictus</i>	<i>microcardia</i>	-	LC	Sí
APIDAE	<i>Halictus</i>	<i>scabiosae</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Halictus</i>	<i>smaragdulus</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Hylaeus</i>	<i>taeniolatus</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Lasioglossu</i> <i>m</i>	<i>griseolum</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Lasioglossu</i> <i>m</i>	<i>littorale occitanicum</i>	-	LC	No
APIDAE	<i>Lasioglossu</i> <i>m</i>	<i>nitidulum hammi</i>	-	LC	Sí
APIDAE	<i>Lasioglossu</i> <i>m</i>	<i>villosulum</i>	-	LC	No
CHRYSIDIDAE	<i>Omalus</i>	<i>auratus</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Bembecinus</i>	<i>tridens</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Diodontus</i>	<i>minutus</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Ectemnius</i>	<i>continuus</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Mellinus</i>	<i>arvensis</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Pemphredo</i> <i>n</i>	<i>lethifer</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Spilomena</i>	<i>mocsaryi</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Tachysphex</i>	<i>nitidus</i>	-	LC	No
CRABRONIDAE	<i>Trypoxylon</i>	<i>attenuatum</i>	-	LC	No
FORMICIDAE	<i>Messor</i>	<i>structor</i>	-	LC	No





FORMICIDAE	<i>Tapinoma</i>	<i>nigerrimum</i>	-	LC	No
VESPIDAE	<i>Vespula</i>	<i>germanica</i>	Vespa, Vespa reina, Vespa xana	LC	No

**Tabla 9.-** Fauna: Hymenoptera. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
PIERIDAE	<i>Pieris</i>	<i>rapae</i>	Blanqueta de la revenissa	LC	No

**Tabla 10.-** Fauna: Lepidoptera. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
ERINACEAE	<i>Atelerix</i> <i>algerus</i>	<i>Atelerix algerus</i>	Eriçó	LC	No

**Tabla 11.-** Fauna. Mammalia. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
BULINIDAE	<i>Bulinus</i>	<i>contortus</i>	-	LC	No
HELICIDAE	<i>Eobania</i>	<i>vermiculata</i>	-	LC	No
HELICIDAE	<i>Theba</i>	<i>pisana</i>	-	LC	No
HYGROMIIDAE	<i>Caracollina</i>	<i>lenticula</i>	-	LC	No
HYGROMIIDAE	<i>Cochlicella</i>	<i>acuta</i>	-	LC	No
HYGROMIIDAE	<i>Cochlicella</i>	<i>conoidea</i>	-	LC	No
HYGROMIIDAE	<i>Trochoidea</i>	<i>trochoidea</i>	-	LC	No

**Tabla 12.-** Fauna: Mollusca. Fuente: Bioatlas

Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
MYRMELEONTIDAE	<i>Creoleon</i>	<i>aegyptiacus</i>	-	LC	No

**Tabla 13.-** Fauna: Neuroptera



Familia	Género	Especie	Nombre común	UICN	Endémica
COLUBRIDAE	<i>Hemorrhois</i>	<i>hippocrepis</i>	Serp de ferradura	LC	No
GEKKONIDAE	<i>Hemidactylus</i>	<i>turcicus</i>	Dragonet rosat	LC	No
GEKKONIDAE	<i>Tarentola</i>	<i>mauritanica</i>	Dragó	LC	No
LACERTIDAE	<i>Podarcis</i>	<i>pityusensis</i> <i>pityusensis</i>	Sargantana de les Pitiüses	LC	Si

Tabla 14.- Fauna: Reptilia

Es importante remarcar la presencia de las especies *Podarcis pityusensis*, *Phylan mediterraneus* y *Nesotes viridicollis ibicensis* como especies endémicas de las Islas Baleares. No obstante, debido al entorno urbano en el que se desarrolla la modificación de los artículos del PGOU su afección es muy poco probable.

### 7.2.3. FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

En este apartado de la evaluación ambiental estratégica se identifican y caracterizan las zonas de alto valor ambiental clasificadas como espacio natural protegido por la legislación vigente. Se revisan por tanto las siguientes figuras:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección.
- Plan Territorial Insular de Eivissa
- Red Natura 2000

### 7.2.4. LEY 42/2007 DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD

El artículo 30 de la Ley 42/2007 establece la clasificación de los espacios naturales protegidos. De acuerdo con esta ley estatal los espacios naturales protegidos, ya sean terrestres o marinos se pueden clasificar, al menos, en alguna de las siguientes categorías:

- Parques
- Reservas naturales



- Áreas Marinas Protegidas.
- Monumentos Naturales
- Paisajes protegidos.

La localización geográfica donde se prevé llevar a cabo las potenciales actuaciones no se encuentra afectada por ninguna de las anteriores figuras de protección territorial.

### 7.2.5. LEY 1/1991, DE ESPACIOS NATURALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Esta ley tiene como objetivo principal definir las Áreas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma, atendiendo a los excepcionales valores ecológicos, geológicos y paisajísticos, y establecer las medidas y condiciones de ordenación territorial y urbanística precisas para su conservación y protección. Diferencia las siguientes áreas:

- Área Natural de Especial Interés (ANEI): espacios que presentan singulares valores naturales.
- Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP): espacios transformados en su mayor parte para el desarrollo de actividades tradicionales y tienen especiales valores paisajísticos.
- Área de Asentamiento dentro de Paisaje de Interés (AAPI): espacios destinados a usos y actividades de naturaleza urbana que supongan una transformación intensa, pero con valores paisajísticos singulares o con una situación preferente.

Dado que la actuación se realiza completamente dentro de suelo urbano, no se ve afectada ni por ANEI, ARIP o AAPI.

#### 7.2.5.1. PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA

El área donde se pretende desarrollar el Plan Especial de Protección se clasifica según el Plan Territorial de Eivissa sobre suelo urbano, sin que haya sobre la misma ninguna figura de protección adicional.

Por lo que respecta a las Áreas de Prevención de Riesgo (APR) cabe señalar que en la zona de estudio NO se encuentra afectada por ninguna APR: erosión, desprendimiento, inundación e incendio. En los casos en que se se realicen sótanos en zonas con potencial riesgo de inundación se deberá proceder a solicitar el correspondiente informe por parte de técnico competente.



### 7.2.5.2 DIRECTIVA HABITATS

La Directiva 92/43/CE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, pone en marcha la Red ecológica europea denominada Natura 2000.

Esta red está integrada por las zonas de especial protección para las aves (ZEPA) designadas bajo las determinaciones de la Directiva aves 79/409/CEE, relativa a las aves silvestres, y por las zonas de especial conservación (ZEC) derivadas de la mencionada Directiva Hábitats, que se declararan una vez aprobada la lista de los lugares de importancia comunitaria (LIC) propuestos por las Islas Baleares.

La actuación no afecta a ningún espacio catalogado por la Red Natura 2000.

### 7.2.5.3. OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

El proyecto objeto de evaluación de impacto ambiental NO se asienta sobre o en las proximidades de encinares catalogados en la delimitación de encinares aprobada en el Decreto 130/2001, ni está declarada zona sensible por el Decreto 49/2003.

## 7.3. FACTORES ANTRÓPICOS

### 7.3.1. PAISAJE

El paisaje, entendido como producto de los diversos factores, puede caracterizarse como paisaje urbano. Hay una carencia de elementos naturales (masas de árboles, bosques, comunidades animales, masas de agua estancadas o corrientes, etc.) que aporten un valor paisajístico remarcable.

No es esperable que la modificación de los artículos modifique negativamente el paisaje existente, sino que se pretende eliminar con las estructuras inacabadas cuya imagen actual es contraria al modelo turístico y de mejora del entorno urbano del municipio.



## 8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

A continuación, se describen los principales impactos ambientales que pueden acontecer de la aprobación de la modificación de los artículos del PGOU de Sant Antoni de Portmany. Es importante remarcar que, atendiendo a que se trata de suelo urbano, a que no se genera un nuevo marco para la autorización de proyectos y a que no supone un incremento de la capacidad de población, residencia o turística, no se considera que el proyecto de ordenación deba someterse al trámite jurídico-administrativo de evaluación ambiental estratégica.

Tal y como marca el anexo IV de la Ley 21/2013, a continuación se incluyen los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

De por sí, el plan no implica impacto alguno, aunque su posible ejecución progresiva sí, aunque totalmente compatibles. Este es un hecho añadido que debe tenerse en consideración a la hora de considerar la no sujeción del PGOU al trámite de evaluación ambiental estratégica: la afección es prácticamente nula. En este apartado, se analiza básicamente, las actuaciones que podrían implicar un impacto en caso de ampliaciones de superficies de ocupación de sótanos o instalación de piscinas (en caso de que se realicen) con la finalidad de adaptarse al plan especial de protección.

### 8.1. AFECCIÓN SOBRE LA ATMÓSFERA, CONFORT SONORO Y CLIMA

La zona de actuación ya presenta un estado avanzado de consolidación urbanística. La posibilidad de ampliar la superficie de ocupación en sótano podría implicar toda una serie de posibles afecciones sobre la atmósfera, y el confort sonoro.

- Generación de partículas en suspensión (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, PTS). Principalmente derivado de las actuaciones de excavación y construcción. Este impacto se producirá principalmente en la fase de construcción o desarrollo de cambios o nuevas construcciones, reformas, etc. No se producirá este efecto en el momento en que esté terminada la reforma o edificación.
- Alteración del confort sonoro diurno. Es previsible que las actuaciones que deban ejecutarse para llevar a cabo la finalización de edificios parcialmente construidos impliquen un incremento de los niveles de ruido base durante el día. No se prevé que se ejecuten las obras



durante la noche por lo que no se espera una afección del confort sonoro nocturno. Esta afección se centra principalmente durante la fase de construcción. Durante la fase de funcionamiento no es esperable que haya afección alguna.

- o Por lo que respecta a una posible alteración del clima, cabe señalar que, ni durante la fase de obras ni durante la fase operativa se prevé que se produzca tal afección. Si bien habrá toda una serie de desplazamientos en vehículos y consumos energéticos, no es esperable que haya modificaciones ni micro ni macroclimáticas.
- o Se trata de un impacto de tipo totalmente compatible, puesto que implica una generación de una molestia muy asimilada en el contexto urbano, con una duración concreta y de baja intensidad.

## 8.2. AFECCIÓN SOBRE LA HIDROLOGÍA

El desarrollo de las modificaciones no conlleva un efecto sobre la hidrología. No es previsible una afección a torrentes o a ecosistemas acuáticos epicontinentales o marinos. No es previsible una afección a la cantidad o calidad de agua, puesto que no hay un incremento poblacional. Las demandas serán las mismas que las que existen actualmente. De la misma manera, tampoco es esperable que se incremente el volumen o caudal de aguas residuales.

Este factor ambiental no sufre incremento de alteración alguna por parte de la ejecución de las modificaciones contempladas en los artículos del PGOU.

Hay que tener en cuenta que la modificación del artículo 78 permite una piscina por parcela mínima, que ya lo permite el actual PGOU, pero con esta modificación ahora se puede situar en planta baja o en cubierta. Por lo tanto, no se incrementa el consumo de agua derivado de la construcción de piscinas respecto a lo contemplado en el PGOU.

Atendiendo a que está garantizado el suministro de agua y a que no se incrementa el volumen de aguas residuales no es previsible que el impacto sea significativo. Debido a ello se tipifica este impacto como compatible.

## 8.3. AFECCIÓN SOBRE LA EDAFOLOGÍA Y LA GEOMORFOLOGÍA

No se afectará al suelo o la geomorfología de la zona, consecuentemente se tipifica el impacto como nulo.



#### 8.4. AFECCIÓN SOBRE LA VEGETACIÓN, LA FAUNA Y LA BIODIVERSIDAD

La vegetación de la zona es propia de jardinería y especies urbanas. No hay vegetación o asociaciones vegetales naturales. La finalización de edificios, el lavadero y otras modificaciones contempladas en este documento no influyen sobre la vegetación natural ubicada en suelo rústico del municipio. De la misma manera, tampoco es previsible que la fauna de la zona se vea afectada.

El impacto se considera compatible atendiendo a que se va a desarrollar la actividad en una zona urbana. No es previsible una afección significativa a especies por lo que el impacto se considera compatible.

#### 8.5. INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO Y HUELLA DE CARBONO

La Huella de Carbono es la suma de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero liberadas a la atmósfera, directa o indirectamente, como resultado de la actividad que lleva a cabo una organización. Hay pocas herramientas de cálculo asociadas al cálculo de la huella de carbono asociadas al planeamiento urbanístico. Por mencionar la más conocida destaca la herramienta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. No obstante, al no haber incremento de población no se prevé impacto negativo alguno en relación con las modificaciones contempladas en el PGOU de Sant Antoni de Portmany.

#### 8.6. INCIDENCIA SOBRE EL PAISAJE

No es previsible una afección sobre el paisaje de la zona significativa. Si bien es cierto que puede haber cambios en lo que respecta a la configuración final de azoteas, que podrán acoger toda una serie de construcciones hasta la fecha no permitidas. No obstante, el impacto debe contemplarse como compatible puesto que este tipo de estructuras no podrán sobrepasar la altura permitida a los cerramientos.



## 9. MEDIDAS PREVENTIVAS Y MITIGADORAS

A continuación, se describen todas las medidas moderadoras y correctoras propuestas en los mencionados apartados y los que se refieren de manera indiferente tanto a la fase de construcción como a la fase de funcionamiento en función del impacto considerado. Igualmente, se exponen aquellas medidas compensatorias de impacto que deben aplicarse con la finalidad de contrarrestar los impactos irreversibles producidos en la zona de actuación.

### 9.1. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LA CALIDAD ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA

Principalmente durante la fase de excavación de sótanos propiamente dicha de las edificaciones se deberán realizar toda una serie de actuaciones para minimizar la posible afección a la atmósfera. A continuación, se indican toda una serie de medidas a tener en consideración.

- Evitar la producción de polvo durante el transporte y manipulación de los materiales mediante la utilización de lonas u otro tipo de protecciones.
- Realización de controles periódicos de la maquinaria para su correcto funcionamiento.
- Elegir vías de acceso y regular tanto en el horario como en la frecuencia máxima de paso de las calles.
- Procurar una adecuada regulación del tráfico rodado.
- Limitar la velocidad a 10 km/h dentro del núcleo urbano, para disminuir el ruido y la contaminación atmosférica.

La aplicación de estas medidas correctoras favorece que el impacto residual asociado al factor ambiental atmósfera sea muy bajo.

### 9.2. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE RECURSOS EDÁFICOS

No se precisan medidas correctoras.

### 9.3. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS

De manera generalizada, las medidas correctoras del impacto sobre los recursos hídricos van encaminadas a asegurar la calidad y la cantidad del recurso. En este sentido se deben tener en cuenta las siguientes propuestas:





- Todas las viviendas que se construyan deberán disponer de los máximos sistemas de ahorro hídrico que existan en el mercado (Mejores Técnicas Disponibles o MDT) con la finalidad de hacer más sostenible la vivienda.
- Durante la fase de obra, se evitarán accidentes no deseables que conlleven la pérdida de contaminantes químicos líquidos que puedan infiltrarse. Para ello se debería vigilar que la maquinaria de obra mantiene un control técnico de los vehículos, siempre fuera del área de actuación.
- Los baños para los operarios deberán ser WC químicos portátiles y deberán ser gestionados (implantación, vaciado y retirada) por parte de una empresa especializada, en el caso de derribo total de la edificación.
- Las piscinas que se construyan deberán disponer de sistemas para ser cubiertas en caso de que no se utilicen y evitar la evaporación del agua.

La aplicación de estas medidas correctoras favorece que el impacto residual asociado a este factor ambiental sea muy bajo.

#### **9.4. MINIMIZACIÓN DE LA POSIBLE CONTRIBUCIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y HUELLA DE CARBONO**

El nuevo desarrollo urbanístico debe ser consecuente con los objetivos de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética de las Illes Balears. Para ello, necesariamente, la urbanización debe incorporar toda una serie de medidas encaminadas al consumo de energías renovables, potenciar la sostenibilidad ambiental y energética y minimizar las emisiones. Así pues, se establecen las siguientes medidas:

- Los edificios que se construyan deberán ser de máxima eficiencia energética, con consumo energético casi nulo. Para ello deberán contar con sistemas de producción de energía renovable, salvo que se justifiquen razones de imposibilidad técnica, protección del paisaje, protección del patrimonio cultural, previo informe favorable del ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany.
- Se deberán cubrir con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano ubicados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 m<sup>2</sup>, de acuerdo con lo que marca el artículo 53 de la Ley 10/2019.
- El alumbrado público deberá cumplir con el artículo 38 de la Ley 10/2019.
- Deberá valorarse la posibilidad de utilizar mecanismos que disminuyan la intensidad de la luz del alumbrado público a partir de una determinada hora



de la noche, con la finalidad de disminuir el consumo y la contaminación lumínica.

La aplicación de estas medidas correctoras favorece que el impacto residual asociado al cambio climático y a la huella de carbono baje un grado su intensidad y quede tipificado como compatible.

#### **9.5. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LAS COMUNIDADES VEGETALES**

Se contemplan las siguientes medidas, a título de recomendación:

- No incluir en las zonas verdes ajardinadas ninguna especie considerada en el listado “Els vegetals introduïts a les Illes Balears” (Documents tècnics de conservació, II època, núm. 11). Utilizar especies propias de la región mediterránea, con bajos requerimientos hídricos y, siempre que sea posible, que provengan de viveros propios de la isla de Eivissa.

La aplicación de estas medidas correctoras favorece que el impacto residual asociado a este factor ambiental sea mínimo.

#### **9.6. MINIMIZACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LAS COMUNIDADES ANIMALES**

No se precisan medidas correctoras.



## 10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

Las alternativas contempladas han sido las siguientes:

- Alternativa 0: mantener la regulación actual. No permite ajustarse a las necesidades del municipio. Debido a ello no es la alternativa seleccionada.
- Alternativa 1: Rectificación de los artículos atendiendo a lo establecido en la memoria urbanística. Se trata de la corrección de errores o, como consecuencia de la práctica, adaptar el planeamiento a las necesidades actuales.



## 11. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

En sí mismo, la modificación del articulado del PGOU no precisa de plan de vigilancia ambiental.

El plan de vigilancia ambiental, en caso de requerirse de manera puntual y para determinadas obras de mayor envergadura, básicamente deberá comprobar que se aplican las medidas correctoras contempladas en este Documento técnico, sin que tenga mayor trascendencia esta vigilancia ambiental.



## 12. CONCLUSIÓN

La argumentación presentada en este documento permite llegar a la conclusión que la modificación de los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262 y cuadro resumen de normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany:

- no afecta a espacios Red Natura 2000,
- se trata de modificaciones menores, de escasa entidad,
- no supone un nuevo marco de proyectos,
- no aumenta el impacto ambiental,
- no supone un incremento de la capacidad de población, residencial o turística,
- no habilita la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuenta con servicios urbanísticos.

Por todo ello, y atendiendo al artículo 12.5 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears se insta al órgano sustantivo a no sujetar a evaluación ambiental estratégica la modificación de los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262 y cuadro resumen de normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany considerando lo contemplado en el presente documento técnico, el cual debe obrar en el expediente urbanístico.

