

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY

10154 *Aprobación definitiva del acuerdo de de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2024, ha acordado la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany y de conformidad con los artículos 54, 55 y 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se procede a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y su texto como Anexo I. La documentación que contiene de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, está igualmente a disposición de los interesados en el Portal de Transparencia alojado en la web municipal, en el apartado Publicidad Activa, Obras Urbanismo y Medio Ambiente, Planeamiento Urbanístico, de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany

Dada cuenta del acuerdo del Pleno de esta Corporación de fecha 30 de mayo de 2024 de aprobación inicial de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany.

Habida cuenta que tras la aprobación inicial se procedió a someter a información pública mediante (i) anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 76 de fecha 6 de junio de 2024, (ii) inserción de anuncio en la sede electrónica de este Ayuntamiento durante el periodo del 3 de junio de 2024 al 18 de julio de 2024 (obra al expediente certificado de auditoria de la publicación referida) y (iii) publicación de anuncios en el “Diario de Ibiza” y “Periódico de Ibiza y Formentera” en fecha 10 de julio de 2024.

Visto que en fecha 7 de junio de 2024 fueron remitidos oficios a las siguientes administraciones para, la emisión de los informes procedentes; (i) al Consell Insular d'Eivissa: Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística, y Lucha contra el Intrusismo, en solicitud del informe preceptivo como administración con competencia en materia de urbanismo; (ii) Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad: Dirección General de Emergencias e Interior, e Instituto Balear de la Mujer y (iii) Conselleria de Medio Ambiente. Visto que hasta la fecha no consta que se haya emitido informe alguno debiéndose continuar con el procedimiento convenientemente.

Visto que en el periodo de información pública, en fecha 26 de julio de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RE-11395 se presenta por el señor Juan Carlos Rodríguez Tur con DNI núm. **4331*** en nombre de la entidad SINERGIA OPERACIONES S.L. con CIF núm. B16557720 escrito de alegaciones.

Visto el informe técnico de fecha 12 de agosto de 2024 emitido por el arquitecto Antonio Ramis Ramos que se adjunta cuyo contenido ha de entenderse aquí reproducido mediante la designación de la siguiente url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/5979QZLNE49T6QYTQN39EAMHK> y por el que se resuelve desestimar la alegación formulada.

Visto que en fecha 11 de septiembre de 2024 mediante registro núm. 2024-E-RC-7281 tiene entrada en este Ayuntamiento informe favorable de la Dirección General de Emergencias a la modificación puntual que nos ocupa el cual se incorpora al expediente.



Atendida la Memoria Informativa y Justificativa de la modificación puntual, suscrita por el arquitecto Antonio Ramis Ramos mediante firma electrónica en fecha 20 de mayo de 2024 firmada y validada por el Secretario de esta Corporación y que cuenta con la siguiente url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/62PKFKXSZQAPAPNN6ZYPSY7Q>, que se incorporó al expediente y que fue objeto de aprobación inicial y que se adjunta para su aprobación definitiva.

Reiterando lo ya indicado en el Acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación puntual en lo que se refiere a que en el apartado 3.4 de la Memoria Informativa y Justificativa se contienen las modificaciones propuestas en el articulado de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana, afectando a la redacción de los siguientes artículos:

- 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.

Visto que, tal y como se indicó en el acto de aprobación inicial, obra al expediente administrativo documento de evaluación ambiental redactado por la empresa medioambiental PODARCIS y suscrito por Daniel Ramón Manera, licenciado en Biología, diligenciado por el Secretario de esta Corporación y que cuenta con la siguiente url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/62PKFKXSZQAPAPNN6ZYPSY7Q> que concluye que la modificación de los artículos 71, 78, 84, 85, 95, 229, 231, 234, 258 y 260 de las normas urbanísticas asociadas al Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany se ajustaría a las condiciones establecidas en el 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, y que por lo tanto no estaría sujeta a evaluación ambiental.

A la vista de la competencia del Ayuntamiento para la aprobación definitiva de la modificación del PGOU que nos ocupa y, según lo dispuesto en el artículo 55.6 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, habiendo transcurrido el plazo de dos meses (desde el 7 de junio de 2024) sin que el Consell d'Eivissa, órgano con competencia en materia de urbanismo, haya emitido informe preceptivo sobre la presente modificación del PGOU, debe entenderse que el informe se ha emitido de forma favorable y se puede continuar con la tramitación que nos ocupa.

Visto que en este caso concreto y por asimilación, al tratarse de la modificación de un instrumento de planeamiento general que afecta a cuestiones de compleción y o detalle del articulado ya existente tal y como las define el artículo 42 de la LUIB, se ha seguido la tramitación de acuerdo con las disposiciones que rigen para la formulación de los Planes de ordenación detallada.

A la vista de la tramitación legalmente establecida conforme a lo dispuesto en el artículo 59 en relación con los artículos 54 y 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y vista la competencia del Pleno, en virtud de los artículos 72.4 de la LUIB, en relación con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto lo dispuesto en los artículos 22.2 c) y 47.2 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 94 m) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, la aprobación definitiva de la modificación del PGOU es competencia del Pleno y requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.



Vista la propuesta de la Técnico de la Administración General del departamento de Urbanismo y Actividades con la NOTA DE CONFORMIDAD que suscribe el Secretario de la Corporación, de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 3.3 d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Visto dictamen informativo de la Comisión Informativa de asuntos del Pleno de fecha 25 de septiembre de 2024

ACUERDO

Primera. Aprobar definitivamente la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, en los términos establecidos en la Memoria Informativa y Justificativa de la modificación puntual que obra en el expediente y que aquí se adjunta diligenciada por el Secretario de esta Corporación y que cuenta con la siguiente url de verificación <https://santantoni.sedelectronica.es/doc/62PKFKXSZQAPAPNN6ZYPSY7Q>

Segunda. Publicar el presente Acuerdo de aprobación definitiva en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears», así como **Insertar anuncio** en el tablón de edictos de la sede electrónica municipal.

Tercera- Comunicar y remitir al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consell d'Eivissa el presente acuerdo junto con el texto de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany

Sant Antoni de Portmany, 4 de octubre de 2024

El alcalde

Marcos Serra Colomar

ANEXO I

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

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 legislación 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 m²).
- e). 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.
- 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 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, dichos establecimientos deberán tener una categoría mínima de 3 estrellas y justificar que la actividad no afecta negativamente a los usos residenciales.

Artículo 229

Zonas intensivas A y B.

1. Descripción: Comprende los sectores del ensanche del casco antiguo y las áreas de extensión urbana en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua.
2. Zonas: Se proponen dos zonas que se distinguen por las distintas alturas.

Condiciones mínimas de la parcela:

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

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

Altura máxima en número de plantas:
Zona intensiva A: 4
Zona intensiva B: 3

Altura máxima en metros:

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

Altura total en metros:

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



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

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

Profundidad máxima: 20 m.

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

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

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

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 m²

Zonas Extensivas F, K: 600 m²

Zonas Extensivas I, J: 800 m²

Zona Extensiva G: 1.000 m²

Zona Extensiva H: 2.000 m²

Fachada mínima de parcela:

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

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

Zona Extensiva H: 25 m.

3. Condiciones de edificación

Altura máxima en núm. de plantas:

Zonas Extensivas A, F: 4

Zonas Extensivas B, C, K: 3

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

Altura máxima en metros:

Zonas Extensivas A, F: 13,30 m.



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

Altura total en metros:

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

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

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

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

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

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

Ocupación sobre parcela de la planta baja:

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

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

Ocupación sobre parcela de las otras plantas:

Zonas Extensivas A, B, E, F: 40 %
Zonas Extensivas C, K: 30 %
Zona Extensiva D: 50 %



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

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

Volumen máximo por edificio:

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

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

4. Retranqueos a vial y áreas públicas:

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

5. Retranqueos a linderos y fondo:

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

6. Ajardinamiento mínimo.

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

7. Condiciones de estética.

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

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

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 m2 de superficie útil; un dormitorio doble de, al menos, 10 m2 de superficie útil; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m2 de superficie útil.

Si la estancia de comedor es independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 10 m2 y, en este caso, la cocina tendrá una superficie útil mínima de 5 m2.

La superficie útil mínima para dormitorios de una plaza será de 6 m2 y en toda vivienda existirá, como mínimo, un dormitorio de 10 m2 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 m2. Para los aseos sin ducha, ésta será, al menos, de 1,10 m2.

En las viviendas de 1 dormitorio es obligatorio un lavadero tendadero de, al menos, 2 m2 de superficie útil mínima y en las viviendas de más de 1 dormitorio esta superficie será de, al menos, 3 m2. 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% s/PB	5	5	5	10	1.000	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50% s/PB	7	7	7	14	3.000	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50% s/PB	5	3	3	6	1.000	50% a)
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50% s/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% 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 complementario se permiten los traseros 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%.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/134/1173150

