

## Solicita

Acogerse a la convocatoria de subvenciones para la realización de actividades folklóricas para el año 2004 y por ello pide una subvención económica por la cantidad de ..... euros para .....

Por lo cual declara bajo juramento,

a) Que la entidad que representa se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas con el Consell d'Eivissa i Formentera.

b) Que todos los datos contenidos en esta solicitud y en la documentación que se adjunta son ciertos y que acepta las bases de esta convocatoria, facilitando la información y la documentación de sean necesarias.

Eivissa, ..... de ..... de 2004.

(firma)

1 En el caso de que le sea otorgada se compromete al cumplimiento estricto y a la aceptación de las prescripciones reguladoras de esta convocatoria, así como a facilitar al Consell Insular d'Eivissa i Formentera cualquier actuación de comprobación y control, y librar cualquier documentación o aportar las aclaraciones sobre la intervención que le sean solicitadas, y a la justificación del uso de la subvención.

Hble. Sr. Presidente del Consell Insular d'Eivissa i Formentera  
El Presidente del Consell Insular d'Eivissa i Formentera,  
Pere Palau Torres.

Eivissa, 17 de juny de 2004.

— o —

Num. 11974

**Acuerdo de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic del consell insular d'Eivissa i Formentera de día 23 de junio de 2004 de aprobación definitiva de las normas complementarias y subsidiarias del T.M. de Santa Eulària des Riu que tienen que regir hasta que se apruebe la revisión del instrumento de planeamiento general suspendido.**

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en sesión celebrada el día 23 de junio de 2004, adoptó, entre de otros, el siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente las Normas Complementarias y Subsidiarias del T.M. de Santa Eulària des Riu que tienen que regir hasta que se apruebe la revisión del instrumento de planeamiento general suspendido, en el trámite previsto en el artículo 132 en relación con el 151.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aceptando en su integridad la propuesta formulada por la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme (PTOTU) de fecha 23 de junio de 2004, y de acuerdo con el Consell Consultiu (según Dictamen de fecha 18 de junio de 2004), en el bien entendido que las Normas se dictan dentro del plazo máximo de seis meses para aprobarlas tal y como dispone la disposición transitoria 15ª de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial y de medidas tributarias, habiéndose interrumpido este plazo al solicitar el correspondiente informe a la Demarcación de Costas del Estado en las Islas Baleares de acuerdo con el artículo 117.2 de la Ley de costas, y también el dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, tal y como consta en el expediente administrativo.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias del T.M. de Santa Eulària des Riu que tienen que regir hasta que se apruebe la revisión del instrumento de planeamiento general suspendido se aprueban definitivamente con las siguientes prescripciones:

1. Deben actualizarse las referencias a las modificaciones de la Ley 6/1999, de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias, incluyendo mención a la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

2. Tiene que subsanarse el error detectado en el plano de información comparativo PGOU-PDSU-NNCC nº. 2, grafiando los ámbitos de los sectores de Salt d'en Serrà y "Calas del Sur".

3. Debe incrementarse la capacidad de población posible incluyendo las 27 viviendas y 81 habitantes factibles en el Plan Parcial de Ca Na Palava.

4. Debe incluirse en el artículo 139.3.7 de las Normas Urbanísticas la obligatoriedad de que las fosas sépticas cuenten con tres compartimentos consecutivos y completamente estancos.

5. Debe incluirse en las Normas Urbanísticas disposición que señale que las actividades, en cuanto al sistema general de cementerio y su entorno, se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, de policía sanitaria mortuoria.

6. Debe incluirse en las Normas Urbanísticas disposición que señale que las líneas eléctricas aéreas habrán de ajustarse al Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears, aprobado por Decreto 58/2001, de 6 de abril, y otra normativa vigente que le sea de aplicación.

7. Debe incorporarse a las Normas Urbanísticas disposición que señale que en el ámbito de Can Pep Simó y hasta tanto no resulte aprobado el correspondiente Catálogo, quedan sujetos a protección, precisando informe previo de la CIOTUPHA cualquier actuación proyectada, las siguientes edificaciones:

- Casa Jutta de JLL Sert
- Casa Zao-Wo-Ki de JLL Sert
- Casa Gomis de JLL Sert
- Casa Valls de JLL Sert
- Casa JLL Sert de JLL Sert
- Casa Francisco Sert de JLL Sert

g. Apartamentos Fumeral de JLL Sert

h. Casa Zalewski de J Zalewski

i. El Bungalow de Germán Rodríguez Arias

j. Casa Blanca de Germán Rodríguez Arias

k. Casa Macarelli de JJ Copetta

l. Casa Gutiérrez de JJ Copetta

m. Casa Illescas de A Illescas

n. Sa Talaia de X Flaquer

o. Casa Gili de YA Martínez Lapeña y E Torres

2º.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

3º.- Comunicar el presente acuerdo al Consell Consultiu de les Illes Balears.

4º.- Proceder a incorporar a las Normas las prescripciones señaladas en el apartado 1 de este acuerdo y, una vez corregidas,

5º.- Ordenar que se publique este acuerdo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) de acuerdo con el artículo 134 en relación con el artículo 151.5.b del Reglamento de planeamiento urbanístico, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, junto con el texto íntegro de la normativa urbanística de las Normas, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

6º.- Disponer que se traslade a cada uno de los alegantes, que formularon alegaciones en el periodo de información pública, la parte del contenido de los informes técnico y jurídico emitidos en contestación a las alegaciones formuladas, que han servido de base para la adopción del presente acuerdo.

Anexo: Texto íntegro de la normativa urbanística de las Normas Complementarias y Subsidiarias del T.M. de Santa Eulària des Riu que tienen que regir hasta que se apruebe la revisión del instrumento de planeamiento general suspendido, con las prescripciones que se derivan del acuerdo de la CIOTUPHA de día 23 de junio de 2004 (versión catalana y castellana).

Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Comisión de Gobierno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la publicación presente, todo de conformidad con los artículos 107 y 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y los artículos 78 y 87.1.a del Reglamento orgánico del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 20 de febrero de 2004 (BOIB núm. 32, de 06-03-2004) y, así mismo, conformemente con el acuerdo del Pleno del Consell Insular de fecha 27 de marzo de 2004 (del cual se da cuenta en el BOIB núm. 55, de 22 de abril de 2004) donde se crea en el seno de esta Corporación el Consell Executiu y la nueva organización derivada de la Ley 8/2000, de 27 de octubre, de consells insulars, como por ejemplo los Departamentos y el nombramiento de Consejeros Ejecutivos. El recurso se tendrá que presentar en el Registro General de este Consell Insular o en las dependencias a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Contra la desestimación expresa del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación del mencionado recurso.

Contra la desestimación por silencio del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta (tres meses desde la interposición del recurso sin que se haya notificado la resolución). Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

El President del Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera  
Pere Palau Torres

Eivissa, 23 de juny de 2004

## NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA DES RIU NORMAS URBANÍSTICAS

### SUMARIO

#### TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1 Naturaleza y ámbito
- Artículo 2 Vigencia
- Artículo 3 Interpretación

#### TÍTULO I DESARROLLO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

## CAPÍTULO I DESARROLLO DE LAS NNCC Y SS

Artículo 4 Órganos actuantes  
Artículo 5 Precisión de los límites

## CAPÍTULO II PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 6 Protección de la biodiversidad  
Artículo 7 Protección de las masas forestales  
Artículo 8 Movilidad de la fauna  
Artículo 9 Prevención de riesgos  
Artículo 10 ZPR de inundaciones  
Artículo 11 ZPR de incendios  
Artículo 12 ZPR de contaminación de acuíferos  
Artículo 13 ZPR de desprendimientos  
Artículo 14 ZPR de erosiones

## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15 División del suelo en cuanto a su clasificación y calificación  
Artículo 16 División del suelo en cuanto a su ordenación detallada

## CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 17 Concepto de suelo urbano  
Artículo 18 Condiciones para poder edificar en suelo urbano

## CAPÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 19 Definición  
Artículo 20 Edificación en suelo urbanizable

## CAPÍTULO IV RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 21 Definición y parcelaciones en suelo rústico

## CAPÍTULO V SISTEMAS GENERALES

Artículo 22 Sistemas generales  
Artículo 23 Sistema general de equipamiento comunitario  
Artículo 24 Sistema general de comunicaciones e infraestructuras  
Artículo 25 Sistema general de espacios libres públicos

## TÍTULO III INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

## CAPÍTULO I COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 26 Objeto y formas de intervención  
Artículo 27 Actos sujetos a licencia urbanística  
Artículo 28 Procedimiento para el otorgamiento de licencias  
Artículo 29 Licencias de parcelación o segregación  
Artículo 30 Licencias para obras de edificación  
Artículo 31 Licencias de obras menores  
Artículo 32 Licencias para demolición de construcciones  
Artículo 33 Licencias de actividades  
Artículo 34 Órdenes de ejecución y suspensión de obras  
Artículo 35 Derecho fundamental al descanso

## CAPÍTULO II DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 36 Organización y funciones de la inspección urbanística  
Artículo 37 Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción

## CAPÍTULO III DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 38 Deber de conservación de las edificaciones  
Artículo 39 Adecuación al ambiente de las obras y las edificaciones  
Artículo 40 Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

## TÍTULO IV RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 41 Edificios fuera de ordenación  
Artículo 42 Edificios disconformes con las NNCC Y SS

## TÍTULO V NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 43 Clasificación y definiciones de los usos en suelo rústico  
Artículo 44 Clasificación y definiciones de los usos en suelo urbano y urbanizable  
Artículo 45 Régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano y urbanizable  
Artículo 46 Condiciones específicas de los usos comercial, industrial y residencial

## TÍTULO VI NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

## CAPÍTULO I NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 47 Tipos de edificación y normas comunes  
Artículo 48 Cumplimiento de los parámetros edificatorios  
Artículo 49 Cumplimiento de los requisitos de parcela  
Artículo 50 Cómputos de edificabilidad  
Artículo 51 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
Artículo 52 Índice de intensidad de uso residencial  
Artículo 53 Reordenación de volúmenes  
Artículo 54 Cuerpos y elementos salientes sobre la vía pública o espacio libre público  
Artículo 55 Superficie de ocupación de la parcela  
Artículo 56 Protección del arbolado  
Artículo 57 Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes  
Artículo 58 Edificaciones fronteras a cauces públicos

## CAPÍTULO II NORMAS DE APLICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Artículo 59 Definición del tipo de edificación según alineación a vial  
Artículo 60 Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana  
Artículo 61 Medición de altura  
Artículo 62 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
Artículo 63 Adaptación del edificio al terreno  
Artículo 64 Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo  
Artículo 65 Cercas de separación  
Artículo 66 Cuerpos y elementos salientes  
Artículo 67 Reordenación de manzanas cerradas

## CAPÍTULO III NORMAS DE APLICACIÓN EN LA EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 68 Definición del tipo de edificación aislada  
Artículo 69 Medición de altura en el tipo de edificación aislada  
Artículo 70 Adaptación del edificio al terreno  
Artículo 71 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
Artículo 72 Tratamiento de los espacios libres de la parcela  
Artículo 73 Separaciones o retranqueos en linderos  
Artículo 74 Separaciones entre edificios de un mismo solar  
Artículo 75 Cercas de separación

## CAPÍTULO IV RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 76 Condiciones generales  
Artículo 77 Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación  
Artículo 78 Excepciones al régimen general

## CAPÍTULO V ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Artículo 79 Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo 1 (CA1)  
Artículo 80 Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo 2 (CA2)  
Artículo 81 Ordenanzas particulares de la zona intensiva (I)  
Artículo 82 Ordenanzas particulares de las zonas plurifamiliares (P)  
Artículo 83 Ordenanzas particulares de las zonas unifamiliares (U)  
Artículo 84 Ordenanzas particulares de las zonas turísticas (T)  
Artículo 85 Ordenanzas particulares de la zona industrial 40.a  
Artículo 86 Ordenanzas particulares de la zona industrial 40.b  
Artículo 87 Ordenanzas particulares de las zonas de equipamientos (EQ)  
Artículo 88 Ordenanzas de la zona de instalaciones complementarias (IC)

## TÍTULO VII NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 89 Planes especiales de protección del Puig de Missa, Santa Gertrudis, Jesús y Sant Carles

## TÍTULO VIII NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 90 Ámbito  
Artículo 91 Calificación  
Artículo 92 Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 93 Normativa aplicable  
Artículo 94 Condiciones de las edificaciones  
Artículo 95 Construcciones con relación con los usos admitidos y condicionados

## CAPÍTULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 96 Movimientos de tierra  
Artículo 97 Vallado de fincas  
Artículo 98 Canteras  
Artículo 99 Protección de las zonas turísticas  
Artículo 100 Protección de las cimas y de los terrenos con pendiente

## CAPÍTULO IV NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO

## RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 101 Áreas naturales de especial interés alto nivel de protección (AANP)

(F) Artículo 102 Áreas naturales de especial interés (ANEI) y áreas forestales

Artículo 103 Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP)

Artículo 104 Zonas de posible riesgo (ZPR)

Artículo 105 Áreas de protección territorial (APT)

## CAPÍTULO NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 106 Áreas de interés agrario para cultivos de calidad (AIA-Q) y conectores ecológicos (SRC-CE)

Artículo 107 Áreas de interés agrario para cultivos de regadío y secano existentes y para agricultura intensiva (AIA-EI)

Artículo 108 Áreas de transición (AT)

Artículo 109 Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG)

## TÍTULO IX CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA

## CAPÍTULO I CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR

Artículo 110 Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda

Artículo 111 Escaleras interiores

Artículo 112 Viviendas adaptadas a minusválidos

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 113 Iluminación y ventilación directa

Artículo 114 Huecos de iluminación y ventilación directa

Artículo 115 Penetraciones en fachadas

Artículo 116 Definiciones y dimensiones de los patios

Artículo 117 Ventilación y evacuación de humos

Artículo 118 Luces rectas de iluminación y ventilación

Artículo 119 Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

## CAPÍTULO III CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Artículo 120 Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales

Artículo 121 Iluminación y ventilación de los locales y galerías comerciales

Artículo 122 Servicios higiénicos

Artículo 123 Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

## CAPÍTULO IV ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 124 Vestíbulos

Artículo 125 Circulación

Artículo 126 Escaleras

## CAPÍTULO V APARATOS ELEVADORES

Artículo 127 Condiciones generales

Artículo 128 Obligatoriedad de instalación de ascensores

## CAPÍTULO VI APARCAMIENTOS

Artículo 129 Régimen aplicable

Artículo 130 Obligatoriedad

Artículo 131 Número de plazas a reservar

Artículo 132 Dimensión y situación de los aparcamientos

Artículo 133 Determinaciones de diseño

Artículo 134 Aparcamientos al aire libre en solares no edificadas

## CAPÍTULO VII DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 135 Dotación de agua potable

Artículo 136 Recogida de aguas de lluvia

Artículo 137 Desagüe de agua de lluvia

Artículo 138 Instalación de agua caliente

Artículo 139 Saneamiento

Artículo 140 Instalaciones ligadas a la energía

Artículo 141 Servicios de telecomunicaciones

Artículo 142 Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

## CAPÍTULO VIII CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 143 Paredes medianeras

Artículo 144 Protección contra la humedad

Artículo 145 Vallado de parcelas y solares sin edificar

Artículo 146 Construcción de aceras

Artículo 147 Pasos para entrada de vehículos

## CAPÍTULO IX CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 149 Condiciones generales de estética

Artículo 150 Fachadas

Artículo 151 Porches, marquesinas y toldos

Artículo 152 Anuncios, rótulos y carteles publicitarios

Artículo 153 Farolas

## DISPOSICIONES ADICIONALES

## TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1 Naturaleza y ámbito

1 Estas Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento (NNCC y SS), se han redactado conforme a la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y demás legislación urbanística de desarrollo, todo lo anterior contenido en adelante bajo la denominación de "legislación urbanística".

2 Las NNCC Y SS ordenan provisionalmente el territorio del término municipal mientras no resulte aprobada la Revisión del PGOU de Santa Eulària des Riu, cuya vigencia fue suspendida mediante acuerdo del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de fecha 24.11.2003.

Artículo 2 Vigencia

Las NNCC Y SS entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto de las Normas Urbanísticas, conforme a la redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y mantendrán su vigencia hasta tanto no resulte aprobada la Revisión del PGOU a cuyo efecto se formulan.

Artículo 3 Interpretación

Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala, excepto que del texto se desprenda la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre documentación escrita y documentación gráfica prevalecerá la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos de las NNCC Y SS prevalecerá el especial sobre el general.

## TÍTULO I DESARROLLO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

## CAPÍTULO I DESARROLLO DE LAS NNCC Y SS

Artículo 4 Órganos actuantes

1 El desarrollo y ejecución de las NNCC Y SS corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente.

2 En el ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, a los otros organismos del resto de administraciones públicas corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de conseguir una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 5 Precisión de los límites

Los límites de los ámbitos definidos por las NNCC Y SS podrán ser objeto de reajuste. En relación con las superficies delimitadas en los planos de estas NNCC Y SS, se admitirá un margen de error del más/menos 5%.

## CAPÍTULO II PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 6 Protección de la biodiversidad

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos.

Artículo 7 Protección de las masas forestales

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán las especies vegetales autóctonas, se limitará su tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, y se fomentarán también las acciones de limpieza de bosques.

Artículo 8 Movilidad de la fauna

La concesión de licencia para construir vallas, rediles o cercados en suelo rústico, como también los planes y proyectos de carreteras y otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo si es necesario los pasos de fauna y otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación

de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar, en las zonas de paso, la electrocución de las aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

#### Artículo 9 Prevención de riesgos

1 Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de riesgos de inundación, incendios, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosión.

2 En la documentación gráfica se han señalado, con carácter transitorio, las zonas de posible riesgo (ZPR) de conformidad con la disposición adicional onceava de las DOT y los criterios aprobados por la CBMA. Estas zonas no tienen la categoría de áreas de prevención de riesgos (APR).

#### Artículo 10 ZPR de inundaciones

En las zonas señaladas como de posible riesgo de inundaciones, se deberá cumplir con los preceptos contenidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el RD 378/2001, de 6 de abril.

#### Artículo 11 ZPR de incendios

En las zonas señaladas como de posible riesgo de incendios se deberá cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley y Reglamento Forestal de 8 de junio de 1957 y 22 de febrero de 1962, así como los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria de Agricultura y Pesca de las Islas Baleares y en el Decreto 28/1995 sobre prevención de incendios forestales.

#### Artículo 12 ZPR de contaminación de acuíferos

1 Los proyectos que se presenten en estas áreas relativos a usos o actividades admitidas, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medio Ambiente y de conformidad con lo que establece la Ley de Aguas y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).

2 En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, ni tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o los recursos naturales.

3 El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares situadas en las zonas señaladas como de riesgo en los planos, será individual y mediante fosas sépticas o depuradoras completamente estancas con capacidad para diez días.

4 Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

#### Artículo 13 ZPR de desprendimientos

En las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, de acuerdo con lo que señala la Matriz del Suelo Rústico (Ley 6/1999, de 3 de abril, modificada mediante la Ley 9/1999, de 6 de octubre), el uso de vivienda unifamiliar queda prohibido y el resto de usos quedarán condicionados a lo que establece la citada Matriz, sin perjuicio, en su caso, de la incorporación en el proyecto de medidas de protección adecuadas a este riesgo, de conformidad con lo que establece la Conselleria de Medio Ambiente y el ITGME.

#### Artículo 14 ZPR de erosiones

En las zonas señaladas en los planos como de riesgo de erosiones, de acuerdo con lo señalado en la Matriz del Suelo Rústico (Ley 6/1999, de 3 de abril, modificada mediante la Ley 9/1999, de 6 de octubre), el uso de vivienda unifamiliar queda prohibido.

## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 15 División del suelo en cuanto a su clasificación y calificación

1 De conformidad con la legislación urbanística vigente, las NNCC Y SS clasifican el término municipal en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a los efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

2 Los terrenos asignados a una misma clase de suelo se dividen en zonas de calificación urbanística, sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

#### Artículo 16 División del suelo en cuanto a su ordenación detallada

Según la ordenación definida por las NNCC Y SS, en las distintas clases y categorías de suelo se distinguen los siguientes tipos de áreas:

a) Áreas ordenadas directamente por las NNCC Y SS, sin remisión a posterior planeamiento de desarrollo.

b) Áreas de ordenación diferida a la formulación de Plan Especial de Protección, constituidas por las zonas incluidas en el ámbito de los BIC del Puig

de Missa, Sant Carles, Jesús y Santa Gertrudis que, hasta que dicho Plan resulte aprobado, se regirán por la normativa transitoria definida por las NNCC Y SS.

c) Área de ordenación diferida a la formulación de Plan Especial de reforma interior para la definición del trazado viario de la zona de Sa Rota d'en Pere Cardona en la que, hasta tanto dicho Plan no resulte aprobado, no podrá otorgarse licencia de edificación.

d) Áreas de ordenación diferida a la Revisión del PGOU, constituidas por los sectores de suelo urbanizable Es Pouet de Talamanca, Cales del Sud y Salt d'en Serrà, el desarrollo y/o ordenación de los cuales se considera que no pueden ser objeto de esta normativa de carácter provisional sino de la Revisión del PGOU. Hasta tanto no resulte aprobada la citada Revisión no podrá autorizarse en dichas zonas ninguna actuación urbanizadora o edificatoria.

## CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Artículo 17 Concepto de suelo urbano

1 Constituyen el suelo urbano los terrenos que las NNCC Y SS han incluido en esta clase de suelo y cuyo ámbito se define en la documentación gráfica.

2 Tendrán la condición de consolidados por la urbanización los terrenos asignados a esta clase de suelo que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 2 de la NTC definitivamente aprobada por el Consell Insular en fecha 27.10.2000 o norma que la sustituya. El resto de los terrenos incluidos en esta clase tendrán la condición de suelo no consolidado por la urbanización.

#### Artículo 18 Condiciones para poder edificar en suelo urbano

1 Las facultades de edificación en suelo urbano no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los requisitos señalados en la NTC definitivamente aprobada por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fecha 27.10.2000 o norma que la sustituya.

2 En el suelo urbano los actos de edificación y uso del suelo se ajustarán a las condiciones de ordenación definidas por estas NNCC Y SS.

3 No obstante lo anterior, en las zonas de suelo urbano correspondientes a las antiguas unidades de ejecución nos. 1, 3, 4, 5 y 6 del núcleo de Santa Eulalia en que existen aprobadas ordenaciones específicas y siempre que no resulten afectadas por las modificaciones a que se refiere el apartado 3.8.b) de la Memoria, continuarán rigiendo las determinaciones en cuanto a ordenación volumétrica que se señalan en dichas ordenaciones, que prevalecerán sobre las propias de la calificación otorgada, resultando de aplicación, en todo lo que no se oponga a la volumetría definida, las condiciones generales establecidas en los capítulos I, II, III y IV del Título VI de estas NNCC Y SS.

4 En las zonas a que se refiere el apartado anterior que resulten afectadas por las modificaciones a que se refiere el apartado 3.8.b), y siempre que resulte necesario, el Ayuntamiento formulará Estudio de Detalle para acomodación de los aprovechamientos asignados a las nuevas condiciones de la ordenación.

## CAPÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 19 Definición

El suelo urbanizable comprende los terrenos que las NNCC Y SS han incluido en tal clase y cuyo ámbito se grafa en la documentación gráfica.

#### Artículo 20 Edificación en suelo urbanizable

1 Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se cumplan los requisitos señalados en la NTC definitivamente aprobada por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fecha 27.10.2000 o norma que la sustituya.

2 En los sectores de S'Olivera, Cas Capità-Es Faralló y Ca na Palava, los actos de edificación y uso del suelo se ajustarán -con la excepción contenida en el apartado 6 de este artículo y aplicando los índices de intensidad de uso definidos en el cuadro de ordenanzas- a las condiciones definidas en los respectivos planes parciales.

3 En los sectores de Can Bassó y Puig d'en Celleràs, los actos de edificación y uso del suelo se ajustarán -con la excepción contenida en el apartado 6 de este artículo y aplicando los índices de intensidad de uso y la limitación de volumen máximo por edificio definidos en el cuadro de ordenanzas- a las condiciones definidas en los respectivos planes parciales.

4 En los sectores de Es Pouet, Cales del Sud y Salt d'en Serrà no se podrá efectuar ningún tipo de actuación urbanizadora o edificatoria.

5 El resto de sectores del suelo urbanizable se regirán por la ordenación establecida en estas NNCC Y SS.

6 En todos los casos, los actos de edificación del suelo urbanizable deberán ajustarse a las condiciones generales establecidas en los capítulos I, II, III y IV del título VI de estas NNCC Y SS.

## CAPÍTULO IV RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### Artículo 21 Definición y parcelaciones en suelo rústico

1 Constituyen el suelo rústico los terrenos del término municipal que las NNCC Y SS asignan a tal clase de suelo a fin de que permanezcan al margen del proceso de urbanización.

2 En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La segregación o la división de terrenos o fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeta a licencia municipal, de acuerdo con lo que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico y otras disposiciones complementarias.

## CAPÍTULO V SISTEMAS GENERALES

## Artículo 22 Sistemas generales

Las NNCC Y SS contemplan los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ).
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI).
- Sistema general de espacios libres (SGEL).

## Artículo 23 Sistema general de equipamiento comunitario

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

- Deportivo
- Administrativo
- Religioso
- Cultural
- Sanitario
- Cementerio

## Artículo 24 Sistema general de comunicaciones e infraestructuras

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y enclaves de red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas de lluvia y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

- Red viaria: Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales del término.
- Instalaciones complementarias: Comprende los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos.

## Artículo 25 Sistema general de espacios libres públicos

1 Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al ocio de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales la ciudad.

2 Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a la necesaria para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas:

- Coefficiente de edificabilidad neta: 0.033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima y total: 3 y 4 metros, respectivamente.
- Número máximo de plantas: 1 (planta baja).
- Condiciones de uso: Se permiten exclusivamente los usos con carácter de recreo propios de las zonas verdes.

## TÍTULO III INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPÍTULO I COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

#### Artículo 26 Objeto y formas de intervención

1 La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

2 La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

- El otorgamiento de licencias urbanísticas.
- Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
- La inspección urbanística.

#### Artículo 27 Actos sujetos a licencia urbanística

1 Están sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en los artículos 2 y 6 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en adelante LDU.

2 Los actos de edificación y uso en terrenos de dominio público o en zona de servidumbre de costas, de aguas o carreteras se deberán ajustar a lo señalado en su normativa específica.

#### Artículo 28 Procedimiento para el otorgamiento de licencias

1 El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que dispone la LDU, el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el Decreto 6/1987, de 5 de febrero, sobre denuncias de mora.

2 En suelo rústico será de aplicación el procedimiento determinado en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares o norma que la modifique o sustituya.

#### Artículo 29 Licencias de parcelación o segregación

1 Las segregaciones en suelo rústico se sujetarán a las determinaciones de la legislación agraria, de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico y al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares.

2 Todo vallado o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se considerará infracción urbanística.

## Artículo 30 Licencias para obras de edificación

1 El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado resulte conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2 Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, el cual, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios y geotécnicos legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que hayan observado los servicios técnicos, se entenderá como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

3 Una vez informado favorablemente el proyecto sobre cumplimiento urbanístico, con las modificaciones que procedan, se otorgará la licencia y se notificará a la persona interesada a fin de redactar el proyecto de ejecución, que se ajustará estrictamente al citado informe de los servicios técnicos municipales.

4 En cuanto al proyecto básico y de ejecución regirá lo que se establece en los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud (Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre) y, caso de que fuera necesario, la incorporación, mediante documento público, de las posibles servidumbres de redes de infraestructuras.

5 El proyecto de ejecución, en los casos legalmente exigibles, se acompañará del proyecto sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, según el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, y su Reglamento Regulator (Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero), así como, de ser procedente, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios e instrucciones técnicas complementarias (Real Decreto 1751/1998), redactados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente.

6 La concesión de las licencias de obras de edificación exige la constancia o acreditación de los documentos siguientes:

- Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- En suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada, acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la NTC definitivamente aprobada por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fecha 27.10.2000.
- Fotografías de la parcela y sus colindantes desde el vial al que da frente, donde se aprecien sus características.
- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).
- Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.

7 El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con lo que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud. Todos los documentos, exceptuando el nombramiento de empresa constructora, se deberán presentar visados por los colegios profesionales correspondientes.
- Certificado de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos en que la parcela provenga de una agrupación, segregación, reparcelación o compensación.
- En su caso, documentación acreditativa de haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)
- Documentación acreditativa de la inscripción de la indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD 1346/1976).

8 Con carácter previo a la obtención de la licencia, se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como a la realización de todos los trámites de índole específica que sean exigibles, de acuerdo con las presentes normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

## Artículo 31 Licencias de obras menores

1 Sólo se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios y instalaciones.

2 En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las del suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierra y tala en masa de árboles.

3 La petición de licencia de obra menor se acompañará de:

- Plano de situación
- Croquis del estado actual
- Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas
- Memoria descriptiva de las obras
- Presupuesto detallado por partidas y total de la obra
- Nombramiento de empresa constructora

4 Para la colocación de andamios y grúas se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

5 En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto

1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, se deberá aportar estudio o estudio básico de seguridad y salud, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, así como, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud.

#### Artículo 32 Licencia para demolición de construcciones

1 Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por facultativo competente designado para dirigir las obras.

2 Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).

b) Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el correspondiente colegio oficial, y memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar con relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

c) Estudio o estudio básico de seguridad y salud (Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre), realizado por facultativo competente y visado por el correspondiente colegio oficial.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente colegio oficial; designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud y designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo.

#### Artículo 33 Licencia de actividades

1 Se estará, en cuanto al régimen jurídico y procedimiento de otorgamiento, a lo señalado en la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22.04.1995) de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones, así como en la normativa de desarrollo que se dicte.

2 Para la solicitud de licencia de actividades se requerirán los siguientes documentos:

a) Instancia de solicitud y proyecto de actividad redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente o, en su caso, plano de emplazamiento a escala máxima 1/500 ó 1/1.000 de las NNCC Y SS, firmado por el solicitante y planos (planta, sección, fachada a calle, etc.) del local, a escala máxima 1/100.

b) En su caso, la licencia de obras o la documentación necesaria para su solicitud.

c) Alta de licencia fiscal.

d) Certificado de solidez del local o del edificio en el que se pretenda ubicar la actividad.

e) Cédula de habitabilidad y cualquier otro certificado legalmente exigible según la actividad de que se trate.

f) Relación de los vecinos afectados por la actividad con indicación de sus nombres, apellidos y dirección.

#### Artículo 34 Órdenes de ejecución y suspensión de obras

1 Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y exigir el cumplimiento de los deberes de conservación.

2 El orden de ejecución deberá contener, obligatoriamente, la determinación concreta de las obras a realizar y la fijación del plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado.

#### Artículo 35 Derecho fundamental al descanso

1 El Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al descanso de la población.

2 Con esta finalidad, el Ayuntamiento podrá impedir, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que razonablemente puedan causar molestias.

### CAPÍTULO II DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### Artículo 36 Organización y funciones de la inspección urbanística

Se estará al contenido y determinaciones del Título II: La inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la CAIB.

#### Artículo 37 Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción

Se estará al contenido y determinaciones de los títulos III, IV y V de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la CAIB y, supletoriamente, a la legislación estatal aplicable.

### CAPÍTULO III DEBERES DE CONSERVACIÓN

#### Artículo 38 Deber de conservación de las edificaciones

1 Los propietarios de las edificaciones, instalaciones, terrenos, jardines y carteles deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornamento público y deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana, en los términos previstos en los artículos 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones y 10 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la CAIB.

2 El régimen específico de conservación del patrimonio histórico se ajustará a lo señalado en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

#### Artículo 39 Adecuación al ambiente de las obras y las edificaciones

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios que desvirtúen o afeen el aspecto exterior de estas o resulten estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

#### Artículo 40 Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

1 En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario del edificio ruinoso.

2 Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, de acuerdo con el artículo 183.2, de la Ley del Suelo de 1976 (RD 1346/1976), en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b) Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.

c) Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

### TÍTULO IV RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

#### Artículo 41 Edificios fuera de ordenación

Se considerarán fuera de ordenación los edificios e instalaciones que se encuentren en los supuestos señalados en los artículos 1 y 2 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación.

#### Artículo 42 Edificios disconformes con las NNCC Y SS

1 En los edificios existentes, contruidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrá realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

##### 1.1 Situación 1a

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a) Obras de reforma y cambio de uso entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

b) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10%) de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.

c) También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

##### 1.2 Situación 2a

En los edificios cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1a; las que permitan reparar los incumplimientos de parámetros de zona y, asimismo:

a) Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta llegar al ochenta por ciento (80%) de la edificabilidad permitida en la zona, que se deberán ajustar a los otros parámetros de la zona.

2 En las situaciones 1ª y 2ª se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios previa tramitación de un estudio de detalle, incluso en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separación y altura.

3 Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de este a su entorno.

### TÍTULO V NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

#### Artículo 43 Clasificación y definiciones de los usos en suelo rústico

La clasificación y definiciones de los usos en suelo rústico serán las definidas en el anexo 1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las DOT.

Artículo 44 Clasificación y definiciones de los usos en suelo urbano y urbanizable

1 Residencial. Se subdivide en:

a) Vivienda unifamiliar aislada o adosada: Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia en un edificio que constituye, junto con la parcela, una única entidad registral, teniendo acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Viviendas unifamiliares adosadas: Es el correspondiente a dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

c) Edificio plurifamiliar: Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

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

2 Industrial o secundario. Se subdivide en:

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

a.1) En zona no industrial urbana: En plantas inferiores de edificio no industrial y en plantas piso de edificio no industrial.

a.2) En zona industrial urbana.

b) Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías.

c) Talleres: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, grandes lavanderías, tintorerías y similares, etc.

3 Servicios o terciario. Se subdivide en:

a) Comercial: Tiendas, oficinas, locales de negocios y actividades así definidas en el artículo 1 del Decreto 217/1996, de 12 de diciembre, por el cual se aprueba el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares.

b) Administrativo privado: Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias.

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

d) Establecimientos públicos: Son las actividades integradas en el sector de la restauración e incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4 Equipamientos. Se subdivide en:

a) Deportivo: Comprende las unidades de equipamiento deportivo.

b) Administrativo: Comprende los centros y dependencias administrativas y políticas, de uso público o no, adscritas al funcionamiento de la administración.

c) Religioso: Comprende los centros religiosos de uso colectivo.

d) Cultural: Comprende los equipamientos sociales y culturales así como los centros destinados a la enseñanza.

e) Sanitario: Comprende los centros, de uso público o colectivo, para la prestación de servicios médicos y, en general, todo tipo de asistencia sanitaria.

f) Recreativo: Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el ocio en general.

5 Comunicaciones e infraestructuras. Se subdivide en:

a) Red viaria y aparcamientos

b) Instalaciones complementarias: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio.

2.6 Espacios libres: Espacios libres de edificación, destinados al esparcimiento, el ocio y el descanso de la población y a la población y aislamiento de vías y edificaciones subdivididas en:

a) Espacios libres de uso y dominio públicos

b) Espacios libres privados.

Artículo 45 Régimen de compatibilidad de los usos en suelo urbano y urbanizable

1 El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2 Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación respecto a las otras zonas y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

Artículo 46 Condiciones específicas de los usos comercial, industrial y residencial

1 Los usos comerciales se deberán ajustar a lo que determina el Decreto 217/1996, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el PDS de equipamientos comerciales de las Islas Baleares.

2 Respecto al uso industrial y teniendo en cuenta las características de cada tipo y sus posibilidades de localización se establecen las siguientes categorías y situaciones:

2.1 Industria en zona no industrial urbana.

a) En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

1 Sin molestias para los otros usos.

2 Potencia máxima CV: 2.

3 Superficie máxima: 300 m<sup>2</sup>.

4 Decibelios máximos: 40.

b) En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

1 Sin molestias para los otros usos.

2 Potencia máxima CV: 1/2

3 Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.

4 Decibelios máximos: 40.

2.2 Industria en zona industrial urbana.

a) Distancia mínima entre edificios.

1 Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser colindantes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF 240 como mínimo y no presente aperturas).

2 Nivel de riesgo intrínseco de la industria mediano: 5 m (ambos edificios podrán ser colindantes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF 180 como mínimo y no presente aperturas).

b) La distancia mínima entre este tipo de edificios y los de vivienda será:

1 Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m

2 Nivel de riesgo intrínseco de la industria mediano: 10 m

3 Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: 5 m.

c) Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 15.2 y 15.3 de la NBE-CPI-96.

2.3 Los usos industriales deberán cumplir en todos los casos con lo establecido en el Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones.

2.4 Por razones de seguridad medioambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Actividades Clasificadas.

3 Por lo que respecta al uso residencial y de alojamiento turístico:

a) Se prohíbe el uso de vivienda o alojamiento turístico en planta sótano o semisótano.

b) Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

TÍTULO VI NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 47 Tipos de edificación y normas comunes

1 Los tipos de edificación son los siguientes:

a) Según alineación a vial

b) Aislada

2 Las normas comunes a todos los tipos serán de aplicación directa a todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable. Serán además de aplicación supletoria en suelo rústico en lo que a la definición de los parámetros edificatorios y a las medidas de terrenos y edificabilidad se refiere.

Artículo 48 Cumplimiento de los parámetros edificatorios

1 En cada proyecto de edificación se deberán cumplir todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros y así condicionará la edificación el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.

2 Las alturas máximas edificables serán las que se indiquen en las ordenanzas específicas de cada zona. En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

3 La correspondencia entre número de plantas y altura se indica en las ordenanzas específicas de cada zona. La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches mientras que la planta sótano o semisótano no computará como planta siempre y cuando cumpla los requisitos que sobre adaptación del edificio al terreno señalan los artículos 63 y 70 de éstas Normas.

4 A los efectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta un (1) metro en una misma planta, sin que por ello se pierda la condición de planta única.

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

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

Artículo 49 Cumplimiento de los requisitos de la parcela

1 Se entenderá por ancho mínimo de parcela la longitud mínima que ha de tener el frente de separación de aquella con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela dé frente a dos calles, ambas han de cumplir esta condición. Cuando exista chafflán, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección de la otra. En las calles sin salida se admitirá una reducción máxima del treinta por ciento (30%) del ancho mínimo de la parcela.

2 Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones de fachada mínima y excepto en los casos a que se refiere la Disposición adicional 6, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

2.1 La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

a) Si la parcela procediera de una parcelación anterior a la aprobación ini-

cial de las presentes NNCC Y SS, la parcela será edificable, y su edificabilidad será la que determinen las ordenanzas.

b) Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o ancho mínimos a la entrada en vigor de las presentes NNCC Y SS y como consecuencia de una actuación pública posterior, o a causa de la previsión de una nueva alineación, no incluida en una unidad de actuación, la parcela remanente incumple los mínimos mencionados, será edificable y su edificabilidad será la que determinen las ordenanzas particulares.

c) Si como consecuencia de una segregación la parcela ha estado constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes NNCC Y SS, la parcela resultará inedificable mientras no se regularice por lo que la superficie o formato se refiere.

2.2 Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo a) del apartado 2.1, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes NNCC Y SS.

2.3 En caso de encontrarse en la situación prevista en el párrafo b) del apartado 2.1, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

#### Artículo 50 Cómputos de edificabilidad

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

2 La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computará en ningún tipo de edificación.

3 No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio, siempre y cuando cumplan los requisitos que sobre adaptación del edificio al terreno señalan los artículos 63 y 70 de éstas Normas.

4 La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y en los otros casos computará al cien por cien (100%). Se entenderá produce cerramiento cualquier elemento con una altura superior a un metro y ochenta centímetros (1.80) sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

5 No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases ni las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones unifamiliares aisladas.

#### Artículo 51 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1 Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

a) El forjado del techo de la última planta.

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

c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de uno coma veinte (1.20) metros sobre el pavimento.

d) La caja de la escalera, con una superficie máxima construida del rellano de acceso al tejado de cuatro (4) m<sup>2</sup>.

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

f) Las torres de refrigeración, que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.

g) Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

h) Las antenas, chimeneas, conductos de aireamiento y artefactos captadores de energía solar.

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

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

4 Todos los elementos situados por encima de la cubierta del edificio, en la medida de lo posible, habrán de estar agrupados.

#### Artículo 52 Índice de intensidad de uso

1 El índice de intensidad de uso residencial se define como la limitación que establece la superficie mínima en m<sup>2</sup> de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

El índice de intensidad de uso turístico se define como la limitación que establece la superficie mínima en m<sup>2</sup> de superficie de suelo por plaza turística en cada zonificación.

2 Por la aplicación del índice correspondiente de cada zonificación a la superficie de la parcela objeto de cada proyecto de edificación se obtendrá el número máximo de viviendas o plazas turísticas que es posible realizar en la parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso que se obtiene del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados de la parcela.

#### Artículo 53 Reordenación de volúmenes

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNCC Y SS en cualesquiera de sus zonas, mediante un estudio de detalle de ámbito mínimo una manzana, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la corporación municipal, claras ventajas para la ciudad.

2 Toda ordenación de volúmenes:

a) No podrá suponer incremento de la ocupación del suelo y de la altura máxima de cada manzana, ni de la superficie y el volumen edificables fijados con carácter general por la ordenanza específica aplicable.

b) No podrá alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante en la zona o zonas.

c) En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o confrontantes.

Artículo 54 Cuerpos y elementos salientes sobre la vía pública o espacio libre público

1 Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres coma cincuenta (3.50) metros sobre la rasante de la acera y a cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando esta carezca de aceras. Esta distancia se podrá reducir a dos coma cincuenta (2.50) metros en caso de pasajes peatonales.

2 Las bajantes de aguas, tanto de lluvia como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada de la primera planta, de forma que no resalten de esta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3 Los balcones y cuerpos cerrados no tendrán un vuelo superior a la décima (1/10) parte del ancho de la vía pública y se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a sesenta (60) centímetros.

#### Artículo 55 Superficie de ocupación de la parcela

1 Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, excluidos sótanos y semisótanos, e incluidos porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

2 Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen sus instalaciones y su maquinaria, siempre que sobresalgan de la rasante del terreno.

#### Artículo 56 Protección del arbolado

1 El arbolado existente en el espacio viario, aunque no esté calificado como zona verde o zona de esparcimiento y recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que sean los ejemplares de menor edad y porte.

2 Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata a cargo del responsable de la pérdida, y deberá ser sustituida, si es posible, por especies iguales a las antiguas o otras similares a las tradicionales.

3 En las franjas de retranqueo obligatorio colindante con vía pública de las zonas de vivienda unifamiliar aislada, será preceptiva la plantación de arbolado. En los patios o espacios libres existentes en la actualidad que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.

#### Artículo 57 Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes

1 Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno. El señalamiento será obligatorio en el caso de que la parcela esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

2 Cuando la Administración municipal hubiera comunicado que era necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras, estas no se podrán iniciar sin que la persona interesada haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales.

#### Artículo 58 Edificaciones fronteras a cauces públicos

1 Excepto autorización administrativa de la Dirección General de Recursos Hídricos, cualquier cuerpo de edificación, así como los cerramientos de parcelas cercanos a cauces públicos, han de distar del lindero o del límite físico del cauce como mínimo cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2 Los usos permitidos en las zonas de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la Ley de Aguas y desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o ratifique.

### CAPÍTULO II NORMAS DE APLICACIÓN A LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

#### Artículo 59 Definición del tipo de edificación según alineación a vial

Es aquella en la que las fachadas de las edificaciones se deben situar lindantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de aquellos. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinado por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada y/o por una ocupación máxima.

#### Artículo 60 Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana

En el patio de manzana se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamientos de vehículos tipo turismo, pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de accesos a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los que se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos coma cuarenta (2.40) metros.



Artículo 61 Medición de altura en el tipo de edificación según alineación a vial

1 La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

La altura total se medirá desde el punto de referencia hasta la máxima altura de coronación de cubiertas y, cuando no se fije expresamente, será 2.50 m superior a la altura máxima.

2 Para la definición del punto de referencia se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1.20), el punto de referencia será el punto medio de la fachada.

b) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel superior a un metro y veinte centímetros (1.20), el punto de referencia se situará a sesenta (60) centímetros por debajo del punto de la línea de fachada de mayor cota.

c) Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de referencia, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior al ancho mínimo del solar, para que eso no ocurra, y en cada tramo el punto de referencia se definirá de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

3 En solares en esquinas a dos calles a las que correspondan idénticas alturas por razón de las normas de edificación de la zona, la altura máxima será la correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuera inferior, hasta la mitad del ancho de la manzana. Se entiende por ancho de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

4 Cuando un edificio se sitúe en un solar con esquinas a dos calles a las que correspondan diferentes alturas por razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta al límite de la máxima profundidad edificable o la mitad del ancho de la manzana, si esta dimensión fuera inferior.

5 En las parcelas en esquina donde existan dos calificaciones en las que se permitan alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincidirá con la profundidad edificable y tendrá, asimismo, la consideración de alineación de fachada, por lo que se permitirán aperturas en la misma y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa de cuerpos y elementos salientes correspondientes a la alineación interior al patio de la manzana. Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

6 Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura descubierta igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratarse el paramento retranqueado como si fuera fachada.

7 Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de las presentes normas, se originasen, entre las alturas de edificio confrontantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrá, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mejor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un estudio de detalle.

Artículo 62 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1 Serán las enumeradas en el artículo 51 con las siguientes condiciones específicas:

a) Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%) y su cota de coronación podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros por encima del intradós del último forjado.

b) Las salidas de humos, conductos de aireamiento, antenas colectivas, pararrayos y similares deberán situarse, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del borde de las fachadas a vía pública del edificio.

2 Además de las enumeradas en el artículo 51, de forma justificada y aportando un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobreelevarse torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme a la arquitectura tradicional.

3 En los edificios se permitirá un único cuerpo de coronamiento, separado en edificación continua un mínimo de tres (3) metros del borde de las fachadas, para contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Dicho cuerpo de coronamiento no podrá superar la altura máxima en más de tres (3) metros.

Artículo 63 Adaptación del edificio al terreno

1 En este tipo de ordenación se denominará como planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre coma cuarenta (0.40) metros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia siendo obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla dichos requisitos.

2 Si la parcela da frente a viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chafalán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3 Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Sólo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4 Cuando a causa de excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NNCC Y SS, terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

5 No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es plano o a uno coma cincuenta (1.50) metros de altura si el terreno es inclinado. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (10%) respecto a un plano horizontal.

Artículo 64 Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo

1 En el espacio de retranqueo a espacio libre público o a vial únicamente se permitirán:

a) Las cercas de separación entre parcelas o entre distintos locales y viviendas.

b) Los jardines y terrazas siempre que no superen la rasante de la calle o el nivel de la planta baja.

c) Los cuerpos volados cuando estén permitidos por la ordenación particular de la zona.

2 Se prohíbe expresamente en este espacio la ubicación de:

a) Depósitos y instalaciones que no estén soterradas.

b) Cajas de contadores, excepto en el caso que se sitúen integrados en las cercas de separación y no superen la altura máxima de cerramiento macizo permitida.

Artículo 65 Cercas de separación

1 Las cercas de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra hasta una altura máxima de un (1) metro sobre el punto de referencia, y se podrán completar hasta dos metros y veinte centímetros (2.20) con cerramientos diáfanos, de tipo reja metálica o seto vegetal.

2 Entre parcelas, así como en las cercas interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de uno coma ochenta (1.80) metros en cada punto del terreno y se podrán completar hasta dos metros y veinte centímetros (2.20) con cerramientos diáfanos, de tipo reja metálica o seto vegetal.

3 En ambos casos, los pilares de sustentación del cerramiento podrán alcanzar idéntica altura que el cerramiento diáfano, con una separación mínima entre pilares de 4 m.

Artículo 66 Cuerpos y elementos salientes

1 Los balcones y cuerpos cerrados no tendrán un voladizo superior a la décima parte (1/10) del ancho de la vía pública y no superarán un vuelo máximo de un (1) metro. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a sesenta (60) centímetros. Los laterales de los elementos volados deberán ser perpendiculares al plano de la fachada y no podrán, con la finalidad de reducir la distancia de separación a los vecinos, inclinarse o escalonarse.

2 Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, etc., que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su vuelo no podrá exceder del máximo que se les autoriza.

3 Sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción en plantas piso de cuerpos o elementos salientes más allá de la alineación de fachada que es límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así como las bajantes de agua de lluvia y la conducción general de gas.

4 No obstante, justificadamente y previa tramitación de un estudio de detalle, se podrán permitir:

a) Los entranques a partir de la rasante de la acera o del terreno, exclusivamente por debajo de éste (patio inglés), cumpliendo las condiciones que estas normas establecen para los patios abiertos. Dispondrán, en su caso, de cerramientos, barandillas o de las protecciones de seguridad adecuadas.

b) El retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianeras al descubierto, adosando cuerpos de edificación o elementos de decoración que las integren en las fachadas del edificio.

5 Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.

6 Las puertas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.

7 Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros complementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada.

Artículo 67 Reordenación de manzanas cerradas

1 Se permite mediante la tramitación de un estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NNCC Y SS en manzana cerrada, en las que exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.

2 Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un estudio de detalle o modificar un estudio de detalle vigente,

con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NNCC Y SS asignan a aquellas parcelas.

3 En ambos casos, este estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Afectar la totalidad de la manzana.
- b) Se permiten todos los tipos de ordenación.
- c) No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NNCC Y SS para la manzana cerrada: altura máxima, superficie edificable y ocupación en planta baja y plantas piso.
- d) No se podrá establecer un aumento de altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas por las NNCC Y SS.
- e) Los usos permitidos serán los de la zona.

### CAPÍTULO III NORMAS DE APLICACIÓN A LA EDIFICACIÓN AISLADA

#### Artículo 68 Definición del tipo de edificación aislada

Es aquella por la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

#### Artículo 69 Medición de altura en el tipo de edificación aislada

1 La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en cada punto desde el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

2 En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior.

En éstos casos, la diferencia de cotas entre el nivel superior del forjado de la parte de la planta baja situada a cota más inferior y la cara inferior del forjado de última planta situado a cota más elevada, no podrá superar en más de un 50% el parámetro de altura máximo establecido para la zona.

4 La altura total de las edificaciones se medirá desde el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente, será 2.50 m superior a la altura máxima.

#### Artículo 70 Adaptación del edificio al terreno

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

- a) Excavar el hueco en que se han de construir sótanos, semisótanos, aljibes o piscinas.
  - b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
- 2 Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Con este fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3 En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1.50).

4 Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que a dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (10%) respecto a un plano horizontal.

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

6 En el espacio de retranqueo no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas en una cota superior al nivel del terreno, excepto en caso de acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso que en dicha parcela colindante haya terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de estas, siempre que, si es plano, no superen en más de un (1) metro las cotas del terreno natural y, si es inclinado, de un metro y cincuenta centímetros (1.50).

7 Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de ancho a nivel de las plantas antes mencionadas.

8 Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias para acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20%) y un ancho máximo de tres (3) metros.

#### Artículo 71 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1 Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán las enumeradas en el artículo 51.

2 En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de la escalera sólo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta, que se integrará bajo la cubierta inclinada del edificio o se adosará a su fachada, ocupando para ello el espacio estrictamente necesario. Su altura máxima se medirá a partir de la cara superior del forjado de cubierta y no podrá superar los dos metros y cincuenta centímetros (2.50). Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.

3 En el resto de edificios de tipología aislada tan sólo se permitirá un único cuerpo de coronación por escala comunitaria para contener la maquinaria

del ascensor, depósitos de agua, sistema de calefacción, refrigeración y la caja de la escalera. Dicho cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso y para alojar los usos antes descritos y no podrá superar la altura máxima en más de tres (3) metros.

#### Artículo 72 Tratamiento de los espacios libres de la parcela

1 En zona residencial, los tratamientos de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

2 En zona turística, la ordenación del espacio libre de parcela de las nuevas instalaciones turísticas deberán cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 77.

3 En zona comercial, industrial y de instalaciones y servicios, los tratamientos de los espacios libres de parcela serán ajardinados y/o arbolados al menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

4 Se entenderá que un espacio está arbolado cuando existe una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m<sup>2</sup>.

#### Artículo 73 Separaciones o retranqueos en linderos

1 Las separaciones obligatorias de los edificios regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja y se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación incluidos voladizos, excepto los simples vuelos de menos de cincuenta (50) centímetros. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

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

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

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

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

6 No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, excepto en el caso de que se sitúen integrados en las cercas de separación y no superen la altura máxima de cerramiento macizo permitido.

7 En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo y respetando la separación a medianeras, rampas y terrazas o plataformas escalonadas en sentido descendente desde la cota de la acera hasta alcanzar la cota del pavimento de la planta de acceso al edificio

#### Artículo 74 Separaciones entre edificios de un mismo solar

1 La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar será el doble del retranqueo en linderos.

2 Las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

#### Artículo 75 Cercas de separación

1 Las cercas de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2.20) con cerramientos diáfanos tipo reja metálica o seta vegetal.

2 En terrenos inclinados se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cero como cincuenta (0.50) metros las alturas señaladas en el apartado 1.

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

4 En todos los casos, los pilares de sustentación del cerramiento podrán alcanzar idéntica altura que el cerramiento diáfano, con una separación mínima entre pilares de 4 m.

### CAPÍTULO IV RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

#### Artículo 76 Condiciones generales

1 La autorización previa de la Administración turística competente es condición legalmente necesaria para el otorgamiento de la licencia de obras para edificios de nueva planta o para las reformas y ampliaciones de establecimientos existentes de alojamiento turístico, así como para el cambio de uso de edifi-

caciones para destinarlas a dichas finalidades. Serán nulas de pleno derecho las licencias para las actividades antes mencionadas, que sean otorgadas o obtenidas por silencio administrativo positivo sin la autorización previa o contraviniendo sus condiciones.

2 El cómputo del número de plazas para las cuales se solicite autorización se efectuará, de acuerdo con la legislación turística vigente, de la manera siguiente:

- 2.1 Alojamientos turísticos de apartamentos:
  - a) Estudios: 2 plazas.
  - b) Apartamentos: 3 plazas cuando es de 1 dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.
- 2.2 Establecimientos hoteleros y similares:
  - a) Habitaciones dobles: 2 plazas.
  - b) Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10% del total).
  - c) Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.

3 La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, en base a la cual se haya otorgado la autorización, quedará exclusivamente afectada a dicho uso turístico y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística.

4 La utilización del solar afectado para una finalidad diferente a la contemplada en el proyecto autorizado, dará lugar a la revocación, previa instrucción del correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la autorización concedida.

Artículo 77 Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación

- 1 Categoría mínima para cada tipo de establecimiento:
  - a) Hoteles: 4 estrellas.
  - b) Apartamentos turísticos: 2 llaves, exceptuando la subzona 1.4 (Cap Martinet) que serán como mínimo de 3 llaves.
  - c) Ciudades de vacaciones: 3 estrellas.
- 2 Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar): 1/60, sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso por aplicación de los artículos 20 y 21 de las normas generales del POOT relativos a la reconversión de establecimientos turísticos.
- 3 Diámetro máximo del círculo inscribible en la planta del edificio: 60 metros. No obstante, se admitirán pasillos de conexión entre edificios, en planta sótano y en planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales traslúcidos.
- 4 Superficie mínima de parcela: 12.000 m<sup>2</sup>.
- 5 Parámetros generales de la edificación:
  - a) Altura máxima (número de plantas): B+3P
  - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Volumen máximo edificable por edificio sobre rasante: 25.000 m<sup>3</sup>.
  - d) Ocupación máxima: 40 %
  - e) Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos: 3 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
  - f) Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado: 6 m<sup>2</sup>/plaza.
- 6 Condiciones de las piscinas:
  - a) Superficie mínima de espejo de agua: 1.2 m<sup>2</sup>/plaza (superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>).
  - b) Volumen mínimo: 1.2 m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua.
  - c) Se deberá cumplir, además, con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.
- 7 Superficie mínima de terrazas destinadas a solarium: 2.8 m<sup>2</sup>/plaza.
- 8 Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

Artículo 78 Excepciones al régimen general

1 A los establecimientos de nueva creación en aplicación reducida de las determinaciones del POOT les serán de aplicación, de acuerdo en el artículo 2 de las normas generales del POOT, la adaptación a las determinaciones del epígrafe anterior y las que se recogen en las normas urbanísticas relativas a las normas de zonificación, parcelación, usos y edificación.

2 Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el artículo 77, debiendo cumplir, en todo caso, con la normativa turística específica de la actividad, los establecimientos siguientes:

- a) Los que se ubiquen en zona de casco antiguo (CA).
- b) Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del Patrimonio Histórico o que estén catalogados por el planeamiento.
- c) Los que se planteen en zonas delimitadas como aptas para hoteles de ciudad.
- d) Los que se proyecten de acuerdo con el que dispone la legislación y normativa autonómica por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural (Decreto 62/1995, de 2 de junio, y Orden de 13 de octubre de 1995).

3 En caso de cese de actividad de los establecimientos en ellas existentes, el uso residencial resultará admitido en las parcelas calificadas como T ubicadas en zona delimitada como apta para hoteles de ciudad, en las condiciones establecidas por la calificación de la zona en que se ubiquen y las que resulten de lo señalado en el Título IV de éstas Normas.

## CAPÍTULO V ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

Artículo 79 Ordenanzas particulares de la zona de Casco Antiguo 1 (CA1)

1 Tipología de edificación: Hasta que resulte aprobado el correspondiente Plan especial, no podrá autorizarse ningún tipo de nueva construcción. Las actuaciones en edificaciones existentes se ajustarán a lo que determina la vigente legislación de patrimonio.

2 Condiciones de las actuaciones en edificios existentes: Mantenimiento de la volumetría y tipologías preexistentes. Los proyectos deberán ser informados favorablemente por la Comisión de Patrimonio.

3 Régimen usos permitidos: Según la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Residencial: a), b), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantas inferiores de edificio no industrial).
- c) Servicios o terciario: a), b), d). El c) sólo para los establecimientos en la modalidad de hotel de ciudad.
- d) Equipamientos: Todos.
- e) Espacios libres: Todos.

Artículo 80 Ordenanzas de la zona de Casco Antiguo 2 (CA2)

1 Tipología de edificación: Según alineación del vial.

2 Condiciones de edificación: La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes donde se determinan la altura y profundidad edificable máxima. Cuando esta última no se defina, la ocupación de la manzana podrá ser total. El resto de condiciones serán las definidas en el cuadro de ordenanzas.

3 Régimen de usos permitidos: Según la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Residencial: a), b), c), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantas inferiores de edificio no industrial).
- c) Servicios o terciario: a), b), d). El c) sólo para los establecimientos en la modalidad de hotel de ciudad.
- d) Equipamientos: Todos.
- e) Espacios libres: Todos.

Artículo 81 Ordenanzas particulares de la zona Intensiva 1 (I1)

1 Tipología de edificación: Según alineación del vial.

2 Condiciones de edificación: La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes donde se determinan la altura y profundidad edificable máxima. Cuando esta última no se defina, la ocupación de la manzana podrá ser total. El resto de condiciones serán las definidas en el cuadro de ordenanzas.

3 Régimen de usos permitidos: Según la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Residencial: a), b), c), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantas inferiores de edificio no industrial).
- c) Servicios o terciario: a), b), d).
- d) Equipamientos: Todos.
- e) Espacios libres: Todos.

Artículo 82 Ordenanzas particulares de las zonas Plurifamiliares (P)

1 Tipología de edificación: Aislada.

2 Zonas: Se definen 6 tipos de zonas: P1, P2, P3, P4, P5 y P6.

3 Condiciones de edificación: Las definidas en el cuadro de ordenanzas.

4 Régimen de usos permitidos: Según la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Residencial: a), b), c), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantas inferiores de edificio no industrial).
- c) Servicios o terciario: a), b), d).
- d) Equipamientos: Todos.
- e) Espacios libres: Todos.

Artículo 83 Ordenanzas particulares de las zonas Unifamiliares (U)

1 Tipología de edificación: Aislada.

2 Zonas: Se establecen 7 tipos de zonas: U1, U2, U3, U4, U5, U6 y U7.

3 Condiciones de edificación: Las definidas en el cuadro de ordenanzas.

4 Régimen de usos permitidos: Según la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Residencial: a).
- b) Servicios o terciario: a), b), d).
- c) Equipamientos: Todos.
- d) Espacios libres: Todos.

Artículo 84 Ordenanzas particulares de las zonas turísticas (T)

1 Tipología de edificación: Aislada.

2 Zonas: Se establecen 4 tipos de zonas: T1, T2, T3 y T4.

3 Condiciones de edificabilidad: Las definidas en el cuadro de ordenanzas. Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 77.

4 Régimen usos permitidos: Los usos admitidos distintos al turístico deberán ser previamente autorizados por la Administración turística competente. Los usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Servicios o terciario: a), b), c), d).
- b) Equipamientos: Todos.
- c) Espacios libres: Todos.

Artículo 85 Ordenanzas particulares de la zona Industrial 40.a

1 Tipología de edificación: Aislada.

2 Condiciones de la edificación: Las definidas en el cuadro de ordenanzas.

3 Régimen de usos permitidos: Se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal. El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Industrial: Todos.
- b) Servicios o terciario (anexas a la actividad principal): a), b), d).
- c) Equipamientos: Todos.
- d) Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- e) Espacios libres: Todos.

Artículo 86 Ordenanzas particulares de la zona Industrial 40.b

1 Tipología de edificación: Continua.

2 Condiciones de la edificación: Las definidas en el cuadro de ordenanzas.

3 Usos permitidos: Se admitirá el uso residencial (tan sólo una vivienda anexa a la actividad principal) situada en la planta superior. El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Industrial: Todos.
- b) Servicios o terciario (anexas a la actividad principal): a), b), d).
- c) Equipamientos: Todos.
- d) Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- e) Espacios libres: Todos.

Artículo 87 Ordenanzas particulares de las zonas de Equipamientos (EQ)

1 Tipología de edificación: Si la edificación se sitúa en zona de casco antiguo o intensiva, las condiciones serán las de la zona. En el resto de casos la tipología será aislada.

2 Condiciones de la edificación aislada: Las definidas en el cuadro de ordenanzas.

3 Usos permitidos: Se admitirá el uso residencial (tan sólo una vivienda anexa a la actividad principal). En las parcelas de dominio público podrá implantarse cualquiera de los incluidos con carácter general en la calificación EQ. En los de dominio privado, los permitidos por la calificación pormenorizada que se les asigna en planos.

Artículo 88 Ordenanzas de la zona de Instalaciones Complementarias (IC)

1 Tipología de edificación: Aislada.

2 Condiciones de edificación: Las definidas en el cuadro de ordenanzas.

3 Usos permitidos: El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones de los artículos 44 y 46, los siguientes:

- a) Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- b) Espacios libres: Todos.

## TÍTULO VII NORMAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 89 Planes especiales de protección del Puig de Missa, Santa Gertrudis, Jesús y Sant Carles

1 Tienen por objeto el desarrollo en detalle de la ordenación de las zonas incluidas en la delimitación de los respectivos BIC y se formularán de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares (BOCAIB nº 165, de 29.12.1998) y en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones en las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

2 Hasta la aprobación definitiva de los planes, el otorgamiento de licencias de demolición, obra nueva, reforma y ampliación necesitará de la resolución favorable de Administración insular competente para la protección de los bienes afectados.

## TÍTULO VIII NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 90 Ámbito

Las normas de este título se aplicarán a los terrenos clasificados por las NNCC Y SS como suelo rústico, habiéndose de cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación del Territorio y en la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia.

Artículo 91 Calificación

1 De acuerdo con lo que señala la legislación vigente, las NNCC Y SS distinguen dos calificaciones básicas de suelo rústico: suelo rústico protegido y suelo rústico común.

2 Constituyen el suelo rústico protegido las siguientes zonas:

- a) Las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)
- b) Las áreas naturales de especial interés (ANEI).
- c) El suelo rústico forestal (F).

d) Las áreas naturales de interés paisajístico (ARIP).

e) Las zonas de posible riesgo (ZPR).

f) Las áreas de protección territorial (APT)

3 Constituyen el suelo rústico común las siguientes zonas:

- a) Las áreas de interés agrario (AIA), con dos categorías: suelos para cultivo de calidad (AIA-Q) y suelos de cultivo de regadío y secano existentes y suelos para agricultura intensiva (AIA-EI)
- b) Los conectores ecológicos (CE)
- c) Las áreas de transición (AT)
- d) Las áreas de suelo rústico de régimen general (SRG)

Artículo 92 Segregaciones y divisiones en suelo rústico

1 Con carácter general, no se podrán realizar segregaciones y divisiones que den como resultado parcelas con una edificación existente con parcelación inferior a la mínima establecida o que supere la edificabilidad máxima establecida para cada una de las zonas.

2 Si una parcela está afectada por diversas calificaciones, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima, se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a cien (100). La edificación deberá situarse, en todo caso, en la zona de terreno cuya categoría tenga menor protección.

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 93 Normativa aplicable

1 Las construcciones relacionadas con los usos admitidos y condicionados se regularán por las condiciones de edificación establecidas en el presente capítulo. Específicamente, el computo de la altura de las edificaciones en suelo rústico se ajustará a las reglas que en el artículo 94 se definen.

2 En todo lo no regulado y con carácter supletorio, regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación definidas para la ordenación según regulación de parcela.

Artículo 94 Condiciones de las edificaciones

1 Las edificaciones en el suelo rústico deberán ajustarse a la tipología propia del medio rural; su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser los adecuados a la topografía de los terrenos sobre los cuales se asienten.

2 El emplazamiento se efectuará en la parte de la parcela en que resulte menor el impacto de la edificación y del camino de acceso. La distribución en planta de la edificación se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno, siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, cuando sea necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

3 La implantación de la edificación respecto del terreno natural se efectuará de manera que se minimicen las excavaciones y aportaciones de tierra, debiendo tener ambos parámetros magnitud parecida. En cualquier caso, el terreno circundante a la edificación no podrá variar en más/menos un metro (1) el nivel original del terreno.

4 La altura total máxima entre cualquier punto del terreno natural original del perímetro de la edificación, incluidos los muros de soporte de las aceras y terrazas circundantes y de la piscina si la hay, y la cara inferior del último forjado, será de 6,5 metros y de 7,5 metros hasta el elemento más alto de la edificación (antepechos)

Además de cumplir dichas alturas, ningún punto de la cara inferior del último forjado sobresaldrá por encima de una superficie paralela a la pendiente del terreno natural situada a una distancia de esta definida por la fórmula:  $D=6,5 - (P / 15)$  Donde: D = Distancia mínima entre el terreno natural y la superficie paralela a él de referencia medida en metros y P = pendiente del terreno natural en tanto por ciento (%).

Artículo 95 Construcciones relacionadas con los usos admitidos y condicionados

1 Las construcciones relacionadas con los usos admitidos se regirán por lo señalado en el artículo 21 y concordantes de la Ley 6/1997, de Suelo Rústico.

2 Las construcciones relacionadas con los usos condicionados distintos del de vivienda unifamiliar se regirán por lo señalado en el artículo 26 y concordantes de la Ley 6/1997, de Suelo Rústico.

## CAPÍTULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 96 Movimientos de tierra

1 Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto las actuaciones efectuadas con finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones.

2 Se procurará que los desmontes y terraplenados afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y la vegetación del lugar, tomándose las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.

Artículo 97 Cercado de fincas

1 Tanto en los linderos como en el interior de finca se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional con las siguientes condiciones:

- a) Serán macizas, de altura no superior a un (1) metro y por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros y vein-

te centímetros (2.20).

b) Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas, prefabricadas o cerámicas, vistas.

c) Las obras de reparación, recocado, ampliación o achaflanado, etc. en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la cerca original.

2 Los pilares de sustentación del cerramiento podrán alcanzar idéntica altura que el cerramiento de alambre o rejilla, con una separación mínima entre pilares de 4 m.

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

4 Se deberán conservar y restaurar los cerramientos existentes de parcela y las cercas de pared seca.

#### Artículo 98 Canteras

Se prohíbe la implantación de nuevas canteras. Las actividades extractivas ya existentes deberán ajustarse al Plan Director Sectorial de Canteras de las Islas Baleares (Decreto 61/1999), de 28 de mayo, BOCAIB nº 73, de 05.06.1999).

#### Artículo 99 Protección de las zonas turísticas

1 Las zonas limítrofes de protección costera (ZLPC) se regirán por lo establecido en el artículo 14 del POOT de Eivissa i Formentera.

2 Las áreas de protección posterior (APP) se regirán por lo establecido en el artículo 16 del POOT de Eivissa i Formentera.

#### Artículo 100 Protección de las cimas y de los terrenos con pendiente

1 En los terrenos incluidos en la zona 1 no se podrán autorizar nuevas construcciones con excepción de las vinculadas a las nuevas infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se tengan que ubicar allí y que sean declaradas de interés general.

2 En los terrenos incluidos en la zona 2 las edificaciones tendrán una altura máxima de una planta y no se podrán construir sótanos y/o semisótanos.

### CAPÍTULO IV NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

#### Artículo 101 Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)

1 Tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

a) Actividades extensivas: Admitidas.

b) Actividades intensivas: Condicionadas al PTI (1).

c) Actividades complementarias: Prohibidas con las excepciones que establezca el PTI (2)

1.2 Sector secundario

a) Industria y transformación agraria: Prohibidas con las excepciones que establezca el PTI (2).

b) Industria general: Prohibida.

1.3 Equipamientos

a) Sin construcción: Prohibidas con las excepciones que establezca el PTI (2).

b) Resto de equipamientos: Prohibidos.

1.4 Otros

a) Actividades extractivas: Prohibidas.

b) Infraestructuras: Prohibidas con las excepciones que establezca el PTI (2).

c) Vivienda unifamiliar: Prohibida.

d) Protección y educación ambiental: Condicionada al PTI (1).

(1) Transitoriamente estas actividades serán condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

2 En las edificaciones e instalaciones existentes, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, tan sólo se permitirán las siguientes obras:

a) Obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.

b) Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes, con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

3 Condiciones de segregación y división:

a) Tan sólo se autorizarán segregaciones y divisiones que cumplan con la unidad mínima de cultivo.

b) Resto de equipamientos: Prohibidos.

#### Artículo 102 Áreas naturales de especial interés (ANEI) y áreas forestales (F)

1 Tan sólo se permitirán los siguientes usos:

1.1 Sector primario

a) Actividades extensivas: Admitidas.

b) Actividades intensivas: Condicionadas al PTI (1).

c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

a) Industria y transformación agraria: Prohibidas con las excepciones que establezca el PTI (2).

b) Industria general: Prohibida.

1.3 Equipamientos

a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).

b) Resto de equipamientos: Prohibidos.

1.4 Otros

a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).

b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).

c) Vivienda unifamiliar: Prohibida.

d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de la declaración de bien general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

2 En las edificaciones e instalaciones existentes, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, tan sólo se permitirán las siguientes obras:

a) Obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de ocupación o volumen.

b) Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes, con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

3 Condiciones de segregación y división:

a) Tan sólo se autorizarán aquellas segregaciones y divisiones que cumplan con la unidad mínima de cultivo.

#### Artículo 103 Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP)

1 Tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

a) Actividades extensivas: Admitidas.

b) Actividades intensivas: Condicionadas al PTI (1).

c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

a) Industria y transformación agraria: Condicionadas al PTI (1).

b) Industria general: Prohibida.

1.3 Equipamientos

a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).

b) Resto de equipamientos: Condicionados al PTI (1).

1.4 Otros

a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).

b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).

c) Vivienda unifamiliar: Condicionada al PTI (3).

d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

(3) Transitoriamente el uso de vivienda familiar está admitido, pero condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8

de

julio, de Suelo Rústico.

2 Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

a) Superficie mínima de parcela: 40.000 m<sup>2</sup>.

b) Edificabilidad máxima: 300 m<sup>2</sup>.

c) Volumen máximo en un solo edificio: 900 m<sup>3</sup>.

d) Altura máxima: 6.00 m.

e) Altura total: 7.50 m.

f) Número máximo de plantas: 2 (B+1P).

g) Ocupación máxima de la parcela: 300 m<sup>2</sup>.

h) Separaciones mínimas en linderos: 10.00 m.

i) Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela: 5.00 m.

3 Condiciones de segregación y división:

a) Tan sólo se autorizarán aquellas segregaciones y divisiones que cumplan con la unidad mínima de cultivo.

#### Artículo 104 Zonas de posible riesgo (ZPR)

1 Tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

a) Actividades extensivas: Admitidas.

b) Actividades intensivas: Condicionadas al PTI (1).

c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

a) Industria y transformación agraria: Prohibidas.

b) Industria general: Prohibida.

1.3 Equipamientos

a) Sin construcción: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).

b) Resto de equipamientos: Prohibidos.

1.4 Otros

a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).

b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).

c) Vivienda unifamiliar: Condicionada al PTI (3).

d) Protección y educación ambiental: Condicionada al PTI (1).

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

(3) Transitoriamente y excepto en las ZPR de desprendimientos y erosiones, el uso de vivienda unifamiliar estará admitido pero condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico.

2 Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de segregación, división y edificación serán las correspondientes a las áreas a las que pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo y medidas preventivas a adoptar previstas en estas NNCC Y SS.

#### Artículo 105 Áreas de protección territorial (APT)

1 Tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

- a) Actividades extensivas: Admitidas.
- b) Actividades intensivas: Condicionadas al PTI (1).
- c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

- a) Industria y transformación agraria: Condicionadas al PTI (1).
- b) Industria general: Prohibida.

1.3 Equipamientos

- a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).
- b) Resto de equipamientos: Prohibidos.

1.4 Otros

- a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).
- b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).
- c) Vivienda unifamiliar: Prohibido.
- d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de

la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

2 Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de segregación, división y edificación serán las correspondientes a las áreas a las que pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo.

3 En las áreas de protección territorial de carreteras únicamente se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que no admitan una localización alternativa en su exterior.

## CAPÍTULO V NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 106 Áreas de interés agrario para cultivos de calidad (AIA-Q) y conectores ecológicos (SRC-CE)

1 Tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

- a) Actividades extensivas: Admitidas.
- b) Actividades intensivas: Admitidas.
- c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

- a) Industria y transformación agraria: Condicionadas al PTI (1).
- b) Industria general: Prohibida con las excepciones el PTI (2).

1.3 Equipamientos

- a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).
- b) Resto de equipamientos: Condicionados al PTI (1).

1.4 Otros

- a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).
- b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).
- c) Vivienda unifamiliar: Condicionado al PTI (3).
- d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de

la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

(3) Transitoriamente el uso de vivienda familiar está admitido, pero condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8

de

julio, de Suelo Rústico.

2 Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- a) Superficie mínima de parcela: 40.000 m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad máxima: 200 m<sup>2</sup>.
- c) Volumen máximo de uso vivienda unifamiliar: 600 m<sup>3</sup>.
- d) Altura máxima: 3.00 m.
- e) Altura total: 4.50 m.
- f) Número máximo de plantas: 1 (B).
- g) Ocupación máxima de la parcela: 200 m<sup>2</sup>.
- h) Separaciones mínimas linderos: 10.00 m.
- i) Separaciones mínimas entre edificios en la misma parcela: 5.00 m.

3 Condiciones de parcelación:

a) Tan sólo se autorizarán aquellas segregaciones y divisiones que cumplan con la unidad mínima de cultivo.

Artículo 107 Áreas de interés agrario para cultivos de regadío y secano existentes y para agricultura intensiva (AIA-EI)

1 Tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

- a) Actividades extensivas: Admitidas.
- b) Actividades intensivas: Admitidas.
- c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

- a) Industria y transformación agraria: Condicionadas al PTI (1).
- b) Industria general: Prohibida con las excepciones del PTI (2).

1.3 Equipamientos

- a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).
- b) Resto de equipamientos: Condicionados al PTI (1).

1.4 Otros

- a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).
- b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).

c) Vivienda unifamiliar: Condicionada al PTI (3).

d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de

la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

(3) Transitoriamente el uso de vivienda unifamiliar estará admitido, pero condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8

de

julio, de Suelo Rústico.

2 Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- a) Superficie mínima de parcela: 25.000 m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad máxima de uso de vivienda unifamiliar: 300 m<sup>2</sup>.
- c) Volumen máximo por edificio: 900 m<sup>3</sup>.
- d) Altura máxima: 6.00 m.
- e) Altura total: 7.50 m.
- f) Número máximo de plantas: 2 (B+1P).
- g) Ocupación máxima de la parcela: 300 m<sup>2</sup>.
- h) Separaciones mínimas linderos: 10.00 m.
- i) Separaciones mínimas entre edificios en la misma parcela: 5.00 m.

3 Condiciones de parcelación:

a) Tan sólo se autorizarán aquellas segregaciones y divisiones que cumplan con la unidad mínima de cultivo.

## Artículo 108 Áreas de transición (AT)

1 En las áreas de transición tan sólo se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

- a) Actividades extensivas: Admitidas.
- b) Actividades intensivas: Admitidas.
- c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

- a) Industria y transformación agraria: Condicionadas al PTI (1).
- b) Industria general: Prohibida.

1.3 Equipamientos

- a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).
- b) Resto de equipamientos: Condicionados al PTI (1).

1.4 Otros

- a) Actividades extractivas: Prohibidas.
- b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).
- c) Vivienda unifamiliar: Condicionado al PTI (3).
- d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de

la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

(3) Transitoriamente el uso de vivienda unifamiliar estará admitido, pero condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8

de

julio, de Suelo Rústico.

2 Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de segregación, división y edificación serán las correspondientes a las áreas a las que pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo.

## Artículo 109 Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG)

1 En las áreas de suelo rústico de régimen general solamente se permitirán los usos siguientes:

1.1 Sector primario

- a) Actividades extensivas: Admitidas.
- b) Actividades intensivas: Admitidas.
- c) Actividades complementarias: Condicionadas al PTI (1).

1.2 Sector secundario

- a) Industria y transformación agraria: Condicionadas al PTI (1).
- b) Industria general: Prohibida con las excepciones del PTI (2).

1.3 Equipamientos

- a) Sin construcción: Condicionados al PTI (1).
- b) Resto de equipamientos: Condicionados al PTI (1).

1.4 Otros

- a) Actividades extractivas: Prohibidas con las excepciones del PTI (2).
- b) Infraestructuras: Condicionadas al PTI (1).
- c) Vivienda unifamiliar: Condicionado al PTI (3).
- d) Protección y educación ambiental: Admitida.

(1) Transitoriamente estas actividades estarán condicionadas a la obtención de

la declaración de interés general.

(2) Transitoriamente estas actividades estarán prohibidas.

(3) Transitoriamente el uso de vivienda unifamiliar estará admitido, pero condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8

de

julio, de Suelo Rústico.

2 Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- a) Superficie mínima de parcela: 15.000 m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad máxima de uso vivienda unifamiliar: 300 m<sup>2</sup>.
- c) Volumen máximo: 900 m<sup>3</sup>.
- e) Altura máxima: 6.00 m.
- f) Altura total: 7.50 m.
- g) Número máximo de plantas: 2 (B+1P).
- h) Ocupación máxima de la parcela: 300 m<sup>2</sup>.

- i) Separaciones mínimas linderos: 10.00 m.
- j) Separaciones mínimas entre edificios en la misma parcela: 5.00 m.
- 3 Condiciones de parcelación:
  - a) Tan sólo se autorizarán aquellas segregaciones y divisiones que cumplan con la unidad mínima de cultivo.

## TÍTULO IX CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA

### CAPÍTULO I CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR

#### Artículo 110 Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda

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

2 Toda vivienda se compondrá al menos de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas y, en ningún caso, su suma será inferior a cuarenta y siete (47) m<sup>2</sup>.

- a) Cocina: 8 m<sup>2</sup>.
  - b) Estar-comedor: 16 m<sup>2</sup>.
  - c) Un dormitorio doble de 10 m<sup>2</sup> y otro simple de 6 m<sup>2</sup>.
  - d) Baño: 4 m<sup>2</sup> y, como mínimo, compuesto por bañera, lavabo e inodoro.
- La vivienda que tenga cuatro (4) o más dormitorios deberá disponer de un baño y, al menos, un aseo.

3 La cocina y el estar-comedor podrán agruparse en cocina-comedor de 12 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima y sala de estar de 12 m<sup>2</sup> o estar-comedor-cocina de 24 m<sup>2</sup>, reservando en la zona de cocina una superficie útil mínima de al menos 8 m<sup>2</sup>.

La cocina también podrá agruparse con la lavandería y entonces deberá tener una superficie mínima de 11 m<sup>2</sup>, y deberá cumplir con las condiciones de ventilación exigibles a ambas dependencias en función del uso y de las instalaciones que alojen.

Las dependencias de cocina, comedor y lavandería, cuando estén agrupadas, tendrán una superficie útil mínima de 15 m<sup>2</sup> y, en este caso, no podrán agruparse con la sala de estar.

4 Cuando en una parcela, por sus dimensiones o superficie edificable, no sea posible, en una misma planta, distribuir una vivienda completa con el programa mínimo, se admitirá suprimir el dormitorio simple, reduciendo la superficie mínima de la lavandería a 2 m<sup>2</sup> y el baño a 3.50 m<sup>2</sup>.

5 La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de al menos dos metros y cincuenta centímetros (2.50). En el caso de cuartos higiénicos y dependencias auxiliares así como bajo jácenas u otros elementos fijos, como conducciones, etc., que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2.20). Asimismo, en los cuartos de estar, se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2.20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.

En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50).

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

7 En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003).

#### Artículo 111 Escaleras interiores

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros y diez centímetros (2.10).

#### Artículo 112 Viviendas adaptadas a minusválidos

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a minusválidos establecida en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003).

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

#### Artículo 113 Iluminación y ventilación directa

1 Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de dimensión suficiente, practicada en un muro que separa dicha dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinejo.

2 Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. En cualquier caso esta condición será obligatoria en todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensa, cuartos higiénicos, trasteros o armarios y zonas de circulación.

#### Artículo 114 Huecos de iluminación y ventilación directa

1 En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los que se produzca, no será inferior a un (1) m<sup>2</sup>, ni a una décima parte (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

2 Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de esta en situación contigua a sus huecos de iluminación y ventilación, la profundidad de dicho estrechamiento podrá ser como máximo igual a su anchura.

3 La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia. La superficie de apertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que delante de cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.

4 En el caso de que se prevean huecos de iluminación y ventilación a través de un porche que esté cerrado por tres de sus costados, la profundidad de éste deberá ser igual o menor que el ancho de su apertura.

#### Artículo 115 Penetraciones en fachadas

1 Se considerarán penetraciones los entrantes del espacio no edificado respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como de exterior, siempre que dicha penetración no pueda tener la consideración de patio.

2 Para que cualquier dependencia se pueda ventilar y iluminar desde una penetración, la relación entre la longitud del frente que se abre a este y la profundidad de dicha penetración, medida desde el plano de la fachada, ha de ser mayor o igual a uno (1).

#### Artículo 116 Definiciones y dimensiones de los patios

##### 1 Patios de 1ª categoría

a) En los patios de 1ª categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a tres (3) metros ni a una cuarta parte (1/4) de su altura.

b) Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 1ª categoría cualquier dependencia de la vivienda. No se podrá realizar a través de los patios de 1ª categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.

##### 2 Patios de 2ª categoría

a) En los patios de 2ª categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros y la superficie mínima del patio será de 6 m<sup>2</sup>.

b) Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 2ª categoría exclusivamente las siguientes dependencias: vestíbulo, despensa, cuartos higiénicos y las dependencias auxiliares, excepto la galería, así como la escalera común a diversas viviendas.

##### 3 Patinejos

a) En los patinejos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinejo únicamente las siguientes dependencias: vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.

##### 4 Patios mancomunados

a) Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles confrontantes cuando se constituya mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

b) La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

5 Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo, conducciones, etc.

6 Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón capaz para la recogida de las aguas de lluvia y de limpieza.

#### Artículo 117 Ventilación y evacuación de humos

##### 1 Ventilación de cuartos higiénicos, cuartos de armarios y despensas.

a) La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos trasteros y despensas no será inferior a 0.25 m<sup>2</sup>.

b) Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de al menos 0.25 m<sup>2</sup>.

c) Si no se puede dotar a estas dependencias de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Se ha de prestar especial atención a la salida exterior del conducto. Esta salida deberá prolongarse como mínimo un (1) metro por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho (8) metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro y veinte centímetros (1.20) por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.

##### 2 Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas cuando no se prevea un lavadero-tendedero tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### Artículo 118 Luces rectas de iluminación y ventilación

1 Se define como luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de

sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

2 En los patios de 2ª categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a dos (2) metros. En todo el resto de casos (patios de 1ª categoría, penetraciones en fachada, etc.) serán como mínimo de tres (3) metros.

3 Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianera una distancia mínima de sesenta (60) centímetros.

**Artículo 119 Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma**

#### 1 Obras de ampliación

Cuando se pretenda realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 116, se podrá optar por:

a) Llevar a cabo las obras necesarias para conseguir su cumplimiento.  
b) Si no resultara posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta conseguir inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50) ni a un tercio (1/3) de su altura.

c) Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, pero dejando libre de nueva edificación y en toda la altura de esta, más de un tercio (1/3) del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en este caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar adyacente.

#### 2 Obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 116, sólo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, de la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

### CAPÍTULO III CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIÓN MÍNIMAS DE LOS LOCALES

#### Artículo 120

##### 1 Altura libre y dimensiones de los locales comerciales

a) La altura libre mínima de los locales será de tres (3) metros, pudiéndose reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2.50) hasta en el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie y a dos metros y veinte centímetros (2.20) en las zonas de almacén y dependencias que no se usen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará al que prevé el artículo 126.

b) Los locales en planta baja en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas NNCC Y SS o con licencia municipal vigente anterior a dicha aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2.50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima para uso comercial.

c) La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta y cinco (35) m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

##### 2 Altura libre de los locales industriales

Los locales industriales tendrán una altura libre mínima de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2.20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no sean utilizados permanentemente por el personal.

##### 3 Locales de espectáculos públicos

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3.20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

##### 4 Condiciones de accesibilidad

a) Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de lo que, para cada uso, exija la normativa de prevención de incendios. No se podrán comunicar los locales comerciales con una superficie igual o mayor a quinientos (500) m<sup>2</sup>.

b) Los locales comerciales situados en edificios de nueva planta con uso de viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

c) Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso, debiendo dejarse un rellano de un (1) metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d) En plantas sótano sólo se admitirá el uso de local en el primer sótano cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo con estas NNCC Y SS y, además, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e) Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto con referencia a los espacios comunes de los edificios.

f) Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 20/2003,

de 28 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003).

#### Artículo 121 Iluminación y ventilación de locales y galerías comerciales

##### 1 Locales comerciales

a) Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a una décima parte (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa, exceptuando los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos, no se producirá desde patios de 2ª categoría ni patinejos.

b) Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución. Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica evacuando directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

c) Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de un conducto vertical de extracción de humos, evacuando directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, de una sección no inferior a treinta por treinta (30x30) centímetros por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie útil del local o fracción.

##### 2 Galerías comerciales

a) Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial de acuerdo con los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.

b) El ancho mínimo de una galería comercial será igual a un siete por ciento (7%) de su longitud, con un mínimo de cuatro (4) metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas o oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

c) Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas NNCC Y SS, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

#### Artículo 122 Servicios higiénicos

1 El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por los organismos competentes en la materia.

2 Los cuartos higiénicos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas por las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo anterior.

3 Los locales de uso indeterminado en los que no se instale aseo deberán dotarse obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

#### Artículo 123 Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

1 Los locales destinados a oficinas tendrán una superficie útil de al menos diez (10) m<sup>2</sup>. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán al menos con seis (6) m<sup>2</sup>.

2 La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2.50), que se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2.20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no sean utilizados permanentemente por el personal.

3 Las condiciones de iluminación y ventilación serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales en el artículo 121.

### CAPÍTULO IV ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

#### Artículo 124 Vestíbulos

1 En el espacio destinado a entrada o vestíbulo de los edificios de viviendas plurifamiliares se deberá poder inscribir, tangente al plano formado por la puerta de acceso, un círculo de dos (2) metros de diámetro y disponer de una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2.50). El ancho mínimo de la puerta de acceso será de un (1) metro.

2 El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) m<sup>2</sup> y de ocho (8) m<sup>2</sup> cuando sean más de diez (10).

3 En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, será obligatorio el cumplimiento del Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003) o norma que lo sustituya o modifique.

4 En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni se permitirá el acceso, a través de ellos, de público o mercancías a los locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

#### Artículo 125 Circulación

1 Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público a una vivienda tendrá, al menos, un ancho libre de un metro y veinte centímetros (1.20).

2 Excepto en obras en edificios existentes a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado enfrente de la puerta del ascensor, tanto en el vestíbulo de entrada como en el resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a un metro y cincuenta centímetros (1.50) y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el de acceso a las viviendas o locales.



## Artículo 126 Escaleras

## 1 Condiciones de ancho y altura

a) El ancho mínimo de la escalera deberá ser de un (1) metro y la altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2.20).

b) Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán un ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1.20), excepto en edificios existentes en los que este ancho será al menos igual al de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su ancho mínimo deberá ser de un (1) metro.

c) Entre rellanos habrá, al menos, dos (2) alturas de escalón, pero nunca más de dieciséis (6).

d) En edificios de más de treinta (30) viviendas, se dispondrán al menos dos escaleras o bien una sola de un ancho mínimo de un metro y treinta centímetros (1.30).

e) En el rellano situado frente a la salida de un ascensor se deberá poder inscribir un círculo de un metro y cincuenta centímetros (1.50) de diámetro.

## 2 Escalones

Los escalones de cualquier escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre sesenta y dos (62) y sesenta y seis (66) centímetros.

b) La huella mínima será de veintiséis (26) centímetros y la contrahuella máxima de diecinueve (19) centímetros.

c) En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

## 3 Distancia y altura mínima de barandilla

a) La distancia mínima del hueco de acceso de la escalera a locales, viviendas o ascensores deberá ser, como mínimo, de veinticinco (25) centímetros.

b) La altura mínima de la barandilla en tramos y rellanos será de un (1) metro.

## 3 Iluminación y ventilación

a) Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa que se podrá realizar, directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de 1ª o 2ª categoría.

b) En cada planta, excepto en planta baja, habrá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m<sup>2</sup>.

c) En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse este a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar al menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1.50) sobre la cota del pavimento de dicho porche.

d) En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (PB+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, y deberá tener el ojo de la escalera un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros. En los casos en los que la iluminación y ventilación se realicen desde la caja de la escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

## CAPÍTULO V APARATOS ELEVADORES

## Artículo 127 Condiciones generales

1 La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al que se destina el aparato elevador, número de plantas y de viviendas que deberá atender, superficie útil del camerín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

2 El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta tanto el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación en vigor.

3 En la misma planta y contigua al cuarto de máquinas, tanto si está ubicada en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, a no ser que dicho cuarto se insonorice adecuadamente de tal forma de no transmitir ruidos que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

## Artículo 128 Obligatoriedad de instalación de ascensores

1 Se exigirá, de acuerdo con el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003), la instalación de ascensores en todos los edificios destinados a viviendas cuando la cota del pavimento del último piso se encuentre, al menos, a siete metros y cincuenta centímetros (7.50) sobre la cota de referencia del acceso de planta baja. En los edificios destinados a otros usos (oficinas o comercios y, en general, locales frecuentados por el público) regirá lo determinado específicamente en dicho Decreto o norma que lo sustituya o modifique.

## 2 Capacidad

a) La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 20/2003, de 28 de febrero.

b) Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar al menos dos ascensores independientes.

c) Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, debe-

rá estar dotado de maniobra selectiva.

d) En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores deberá cumplir, por analogía, al menos las condiciones de los edificios residenciales y, con excepción de uno de los ascensores, los otros podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

e) Cuando una parte del edificio esté destinada a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía a las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que los regule.

3 En los edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad establecidos en el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003) o norma que la sustituya o modifique.

## CAPÍTULO VI APARCAMIENTOS

## Artículo 129 Régimen aplicable

1 Las presentes normas regulan la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refieren a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proveniente de la normativa de un instrumento urbanístico de desarrollo, se atenderá a esta.

2 Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos, a los efectos de las transmisiones de propiedad de los que sean objeto estos.

## Artículo 130 Obligatoriedad

## 1 Aparcamientos voluntarios

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 133, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

## 2 Pequeños aparcamientos

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m<sup>2</sup> y capacidad de aparcamiento igual o inferior a tres (3) plazas sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

## 3 Edificios de nueva planta

Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos según la aplicación del artículo siguiente.

## 4 Edificios existentes

a) Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes con tipología de alineación a vial de hasta tres viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento.

b) Los cambios de uso y las reformas conducentes al cambio de uso total o parcial del edificio podrán, cuando la obligatoriedad de reserva sea superior a diez (10) plazas, reducir el número de plazas a reservar hasta un cuarenta por ciento (40%). Las plazas se ubicarán en el mismo edificio o, respetándose el tratamiento de los espacios libres privados regulados por el artículo 72, en este espacio.

c) Independientemente del obligado cumplimiento de la NBE-CPI/96 o norma que la sustituya o modifique, las determinaciones de diseño serán las del artículo 133 con las determinaciones siguientes:

1 La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es inferior a cuatro (4) metros, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.

2 La pendiente máxima de las rampas será del veinticinco por ciento (25 %).

3 Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos de los carriles de un único sentido, un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2.60) y cuatro metros y sesenta y cinco centímetros (4.65) en los de doble sentido.

4 En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.

5 La altura libre en cualquier punto de la rampa de acceso será como mínimo de un metro y ochenta centímetros (1.80) medida perpendicularmente a la rampa.

6 El ancho mínimo de la puerta de acceso será de dos metros y cincuenta centímetros (2.50). Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a cuarenta (40) metros del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.

7 Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

## Artículo 131 Número de plazas a reservar

1 El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

a) Turístico: Regirá lo que prevé la legislación específica o 3 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación, con las excepciones establecidas en las zonas turísticas.

b) Residencial: 1 plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, sólo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.

c) Comercial y administrativo: Una plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

d) Espectáculos: Una plaza por cada cincuenta (50) localidades.

e) Salas de reunión de uso público: Una plaza por cada cincuenta (50) m<sup>2</sup>

de edificación.

- f) Religioso: Una plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.
- g) Deportivo: 10% de la superficie de la parcela, exceptuando que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.
- h) Asistencial o sanitario: Una plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación o por cada quince (15) camas.
- i) Cultural, industrial y resto de usos: Una plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

2 En el caso de que en un mismo edificio existan distintos usos, para calcular el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número de plazas que resulten de cada uso.

#### 3 Obras de ampliación

En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al veinte por ciento (20%) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

#### 4 Cambios de uso

En los cambios de uso de un edificio serán de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.

#### 5 Dispensa de obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento

Se exceptúan de la obligatoriedad de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en alguno de los casos siguientes:

a) Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en los que se prohíba expresamente, excepto la conservación de los existentes, o cuando lo autorice la Comisión Insular de Patrimonio Histórico-Artístico.

b) Las edificaciones a las que se acceda exclusivamente por viales peatonales.

c) Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 300 m<sup>2</sup>, excepto cuando el número de viviendas previsto sea superior a tres.

### Artículo 132 Dimensión y situación de los aparcamientos

1 Las dimensiones máximas serán las definidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamientos de vehículos incluyendo los aparcamientos de uso público o privado y los obligatorios o voluntarios.

2 Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en el área no edificable del solar.

3 En las zonas de edificación aislada exclusivamente, las plazas de aparcamiento podrán situarse, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en las áreas no edificables del solar debiendo protegerse del soleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a dos metros y veinte centímetros (2.20).

4 En la tipología de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, con excepción, en su caso, del espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación residencial intensiva con retranqueo de la calle, con la finalidad exclusiva de construir en el mismo aparcamientos de vehículos tipo turismo.

### Artículo 133 Determinaciones de diseño

#### 1 Plazas de aparcamiento

a) Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50) y su ancho mínimo de dos metros y veinte centímetros (2.20).

b) Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites de dicho rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán reducciones de su superficie.

#### 2 Disposiciones de las plazas

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

b) Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de esta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60°) grados sexagesimales.

c) Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de esta con el del carril de maniobra esté comprendido entre sesenta (60°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

d) Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de esta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30°) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o respeto a elementos constructivos.

#### 3 Puertas de acceso de vehículos

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

b) No se permitirán, excepto en edificios de uso exclusivo de aparcamientos, los sistemas mecánicos eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, la puerta de acceso a esta se deberá situar, asimismo, a más de cuatro (4) metros de la alineación oficial y las dimensiones del mecanismo eleva-coches, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta centímetros (2.80) por cinco metros y sesenta centímetros (5.60).

c) Si los aparcamientos se instalaran en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto de entrada como de salida, deberán proyectarse de forma que resulte la solución más adecuada vista la circulación rodada existente

en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonado basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

#### 4 Rampas

a) La pendiente máxima será del veinte por ciento (20%) y, entre planos de diferente pendiente, deberán realizarse curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.

b) En el acceso de vehículos, los tres (3) metros contenidos en la alineación oficial deberán ser horizontales y a partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo con enlace con la rampa. En el caso de los aparcamientos de menos de once (11) plazas la curva de acuerdo se podrá iniciar a partir de la alineación oficial.

c) Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En este caso se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos deberán instalarse dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

#### 5 Carriles de circulación

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su ancho mínimo deberá ser de dos metros y cincuenta centímetros (2.50) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con el ancho mínimo correspondiente a un solo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si estos están regulados mediante semáforos.

#### 6 Carriles de maniobra

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

a) El ancho mínimo, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50).

b) Cuando los carriles de maniobra finalicen en calles sin salida y tengan una longitud superior a veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en su fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

c) El ancho mínimo de los carriles que den acceso a plazas de ancho igual o inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50) será de cinco (5) metros y se podrá disminuir proporcionalmente al aumento del ancho de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4.25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (4.80) de ancho.

d) En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50).

e) Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2.50x4.80 metros, y deberán tener su vía de acceso y el hueco de la puerta un ancho útil mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2.50).

#### 7 Curvas

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3.90) y un ancho mínimo de dos metros y setenta y cinco centímetros (2.75) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4.90) en los de doble sentido.

#### 8 Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos

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

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

#### 9 Altura libre

a) La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2.20) que no se podrá reducir, en ningún punto, a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas en que, con un ancho máximo de sesenta (60) centímetros, la altura se podrá reducir a un metro y setenta y cinco centímetros (1.75).

b) En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2.20) en todos sus puntos.

#### 10 Señalización

a) La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50) de anchura, se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

b) Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es superior a seiscientos (600) m<sup>2</sup>, estarán dotados con la instalación del alumbrado normal y, además, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

c) Deberán colocarse en lugares bien visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: "Peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego" y "es obligatorio aparcar en sentido de la salida más rápida".

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

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

## 11 Accesos de los vehículos a las parcelas

a) El ancho mínimo de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de ancho, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2.85) en viales de ancho superior.

b) Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> de superficie total o bien aquellos en que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento sea de una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2.85) de ancho mínimo, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de un ancho no inferior a cinco (5) metros.

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

## 12 Sistemas de ventilación

a) Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire en el interior del local, será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8%).

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

c) En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m<sup>3</sup> por hora y por m<sup>2</sup> de superficie del local.

## 13 Evacuación de humos

a) Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm<sup>2</sup> por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta, excepto de una mayor exigencia por norma de rango superior.

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

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

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

## 14 Evacuación de líquidos

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

## 15 Iluminación

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

## 16 Protección contra incendios

Será de obligado cumplimiento el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la norma básica de condiciones de protección contra incendios a los edificios (NBE-CPI-96) y la reglamentación concordante con esta o norma que lo sustituya o modifique.

## Artículo 134 Aparcamientos al aire libre en solares no edificadas

En todo solar no edificado, se permitirá provisionalmente la instalación y usos de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones.

a) Las plazas de aparcamiento deberán protegerse mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios que, permitidos por la normativa vigente, cumplan el mismo fin).

b) Los terrenos del solar destinados a aparcamiento se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de aguas de lluvia, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

c) El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad del orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes del carril, una intensidad media de iluminación del orden de cinco (5) lux.

d) Será también de obligado cumplimiento el Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el cual se aprueba la norma básica de condiciones de protección contra incendios en los edificios (NBE-CPI-96) y la reglamentación concordante con esta o norma que lo sustituya o modifique.

e) Los solares, de conformidad con lo previsto en las presentes NNCC Y SS, deberán estar debidamente cercados.

f) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no lo exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.

## CAPÍTULO VII DOTACIÓN DE SERVICIOS

## Artículo 135 Dotación de agua potable

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

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

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

4 Cuando no sea posible garantizar la continuidad del suministro directo, habrá de preverse aljibe de reserva. La reserva mínima será de un (1) m<sup>3</sup> por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación residencial. Para viviendas unifamiliares, pareadas y agrupadas, la reserva mínima será de diez (10) m<sup>3</sup> por vivienda. En la tipología de vivienda unifamiliar se podrá dividir el aljibe de agua de lluvia, indicado en el artículo siguiente, destinando como mínimo 10 m<sup>3</sup> para reserva de agua potable. Para usos distintos al residencial se deberá justificar en el proyecto que se garantiza la continuidad de la actividad en caso de interrupción del servicio.

En todo caso, la reserva será superior a cinco (5) m<sup>3</sup> por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> construidos destinados a usos distintos al residencial, con un máximo de 100 m<sup>3</sup>.

5 En el caso de no existir red pública de distribución de agua potable, se permitirá el suministro mediante aljibe. La reserva será como mínimo de diez (10) m<sup>3</sup> por vivienda y por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> construidos para otro uso.

6 La distancia mínima del aljibe a los linderos del solar será de cinco (5) metros que se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe hasta la medianera, entre sus puntos más próximos y, en el caso de solares de poca anchura, podrá situarse sobre el eje del solar. En caso de existir red de alcantarillado no será obligatorio el retranqueo de aljibe respecto a la calle y a medianeras.

7 De conformidad con el artículo 5 del Decreto 88/2000, de 16 de junio, de medidas especiales para la gestión de los recursos hídricos, se deberá cumplir

las siguientes condiciones:

a) Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales de agua, así como instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

b) Todos los habitantes, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas ya existentes deberán adaptar sus instalaciones, incluyendo contadores individuales de agua, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua, de acuerdo con el programa de fases que establezca el Ayuntamiento y cuya duración no será inferior a diez años.

## Artículo 136 Recogida de pluviales

1 En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación de tipo aislado y con una superficie del espacio libre de edificación en la parcela superior a cien (100) m<sup>2</sup>, deberá preverse un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales lluvia para usos no potables.

2 La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de cinco (5) m<sup>3</sup> por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m<sup>3</sup>.

## Artículo 137 Desagüe de pluviales

1 Será obligatoria, en los casos señalados en el artículo anterior, la conducción de las aguas pluviales, procedentes de la cubierta del edificio, al aljibe destinado a tal fin.

2 En los casos en que no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de pluviales o cuando parte de dichas aguas no se conduzcan al mismo, el desagüe de las bajantes se hará en atarjeas que las conduzcan a la red general de pluviales. En caso de no existir red de pluviales delante del inmueble, deberán ser conducidas por debajo de la acera hasta la cuneta.

## Artículo 138 Instalación de agua caliente

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

## Artículo 139 Saneamiento

1 Regirá lo establecido en el artículo 6.c del anexo del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB (BOCAIB nº 151, de 06.12.1997) o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser vertidas en pozos negros o balsas filtrantes y será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

## 2 Control de vertidos

2.1 Las actividades clasificadas como potencialmente contaminantes requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la aprobación por parte del Ayuntamiento de los tratamientos previos necesarios para des-

cargar sus vertidos. La construcción y mantenimiento de las medidas que resulte necesario adoptar serán por cuenta del responsable de la actividad y su inspección competencia del Ayuntamiento.

2.2 Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, estarán sujetas a un régimen previo al vertido que garantice:

- a) La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores y plantas de tratamiento.
- b) Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- c) Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- d) Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.
- e) Que se permita la evacuación o reciclaje de lodos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

### 3 Autorización de vertidos

3.1 Todas las actividades del término municipal, cualesquiera que sean sus características, han de tener resuelto el sistema de vertidos de sus aguas residuales de tal manera que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligados a solicitar del Ayuntamiento el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros organismos competentes en la materia.

3.2 Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualesquiera otras susceptibles de alterar el medio ambiente tan sólo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

3.3 El resto de vertidos, comprendidos en alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctoras con carácter previo a la autorización:

- a) Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.
- b) Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.
- c) Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

3.4 Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas o norma que lo sustituya o modifique.

3.5 La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- a) Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- b) Ubicación y características de la instalación o actividad.
- c) Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- d) Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.
- e) Productos finales e intermedios, en su caso, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
- f) Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, en su caso, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.
- g) Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, de los análisis de puesta en marcha realizados.
- h) Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.
- i) Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenaje de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser vertidos a la red de alcantarillado.
- j) Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todas aquellos datos que la administración considere necesarios, a fin de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

3.6 El permiso de vertidos no deberá entenderse concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y cualquier modificación posterior a las condiciones de la solicitud exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de este artículo y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

3.7 Las aguas residuales de cualquier edificio deberán conectarse obligatoriamente a la red de alcantarillado y, cuando esta no existiera y el Ayuntamiento lo permita, serán evacuadas con un sistema autónomo de saneamiento hasta que dicha red se ejecute. Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a los efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando enfrente de ella exista red general de alcantarillado en servicio y este sea suficiente o, en el caso de una vivienda unifamiliar, se construya una fosa séptica, constituida por tres compartimentos consecutivos y completamente estancos, con eliminación de efluente mediante recogida de camiones u otra solución que deberá contar con la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente. Las fosas sépticas situadas en solares que disten menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canales, lagos, etc. deberán impermeabilizar sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1.50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

3.8 El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización.

Sin dicha autorización previa de vertido, no se otorgarán las licencias siguientes:

- a) La apertura, ampliación y modificación de una industria.
- b) La construcción, reparación o remodelación de un albañal o atarjea.
- c) La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, excepto que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y el correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.
- d) Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando ello no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente adecuada que permita diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en el caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.
- e) La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.
- f) La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

3.9 Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán pagar la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

### 4 Limitaciones a los vertidos

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquier producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

### 5 Muestreo y análisis

a) Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar necesariamente con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

b) Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c) Las muestras se tomarán de manera que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d) Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

### Artículo 140 Instalaciones ligadas a la energía

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

2 Se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios e Instrucciones Técnicas Complementarias (BOE nº 186, de 05.08.1998) o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen.

### Artículo 141 Servicios de telecomunicaciones

Todos los edificios de nueva construcción y destino diferente del de vivienda unifamiliar, deberán ser construidos con previsión de las canalizaciones de telecomunicaciones interiores, independientemente de que se realice o no la conexión a una de las compañías existentes. Regirá lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, y en su reglamento regulador (Real Decreto 279/1999), de 22 de febrero) sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

### Artículo 142 Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

1 En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes de aires por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros vacíos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

2 Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

3 Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y dichos huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera al menos un (1) metro por encima de la parte superior de estos, siempre que los conductos queden enfrentados con las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

## CAPÍTULO VIII CONDICIONES TÉCNICAS

### Artículo 143 Paredes medianeras

1 Las paredes medianeras y las propias adosadas a ejes medianeros, sean de carga o de cerramiento, tendrán como mínimo un grosor de veinte (20) centímetros y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

2 Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cerramiento o contención, así como sus cimentaciones se situarán siempre en el terreno propio o, a lo sumo, adosados al eje de medianera o linde respecto a la vía pública.

#### Artículo 144 Protección contra la humedad

Toda habitación deberá ser estanca y estar protegida de la penetración de humedad. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Asimismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

#### Artículo 145 Vallado de parcelas y solares sin edificar

1 Tanto los solares como las parcelas de suelo urbano sin edificar deberán mantenerse limpios y en estado decoroso. Deberán cercarse mediante valla de materiales de albañilería con cierre adecuado en el portal de acceso. La altura de la valla, en todo el contorno del solar o parcela, no será inferior a un metro y ochenta centímetros (1.80).

2 El vallado deberá situarse en la alineación oficial.

3 Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el vallado en el plazo máximo de dos (2) meses a partir del final de las obras de colocación de las aceras y la pavimentación.

4 Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será obligatorio el vallado de la parcela. Dicho vallado deberá llevarse a cabo en un plazo inferior a los seis (6) meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia de derribo y se situará en la alineación oficial.

5 Se podrán exceptuar de la condición de vallado obligatorio, a juicio del Ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las que su levantamiento pudiera incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

#### Artículo 146 Construcción de aceras

1 La construcción de la acera contigua a la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo su construcción.

2 Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

3 Las características de la acera y del bordillo deberán adaptarse a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arrancado y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en dicha ordenanza, debiéndose cumplirse los requisitos que en ella se señalen.

4 Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya estado previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales. 5 Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también licencia para la construcción de la acera correspondiente.

6 No se podrá extender la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación y reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

7 Excepto que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### Artículo 147 Pasos para la entrada de vehículos

1 Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del doce por ciento (12%) y dando a esta la forma de vado conveniente.

2 Se prohíbe expresamente llenar, de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de aguas de lluvia mediante tuberías u otros sistemas.

3 Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados en forma reglamentaria, deberán adaptarse a las normas señaladas.

4 El pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

#### Artículo 148 Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

1 En los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a trescientos (300) m<sup>2</sup> e inferior a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> deberá preverse un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos.

2 La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos (2) m<sup>2</sup> por cada trescientos (300) m<sup>2</sup> de superficie de local.

3 En los locales que se destinen a uso diferente al residencial y dispongan de una superficie mayor de ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup> e inferior a trescientos (300) m<sup>2</sup> deberá preverse asimismo este recinto con una superficie útil mínima de cinco (5) m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO IX CONDICIONES GENERALES DE LA ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 149 Condiciones generales de estética

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en el cual se deban emplazar. A fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las que aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

### Artículo 150 Fachadas

1 Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

2 En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

3 Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4 Las cajas de escaleras, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores parecidos.

5 Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

6 Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adaptación al conjunto del edificio, tanto en materia de diseño como de materiales y solución constructiva.

### Artículo 151 Porches, marquesinas y toldos

1 Si en una construcción se proyectan porches en alineación oficial de calle, los elementos verticales de soporte no podrán sobrepasar esta alineación.

2 Se prohíben las marquesinas en viales de circulación rodada en los que no haya aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50) desde la rasante de la acera. La parte saliente de la marquesina quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca una décima parte (1/10) del ancho de la calle ni los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

Con la solicitud de licencia deberán presentarse dos fotografías de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y que no sea lesiva para el arbolado público.

3 No se admitirá ningún tipo de toldo en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada en los que no haya aceras.

Los toldos que puedan instalarse en fachadas en planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2.50) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda resultar situado a distancia inferior a ochenta (80) centímetros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los dos (2) metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio.

### Artículo 152 Anuncios, rótulos y carteles publicitarios

1 Los anuncios, rótulos, luminosos o no, así como sus elementos de sujeción deberán colocarse dentro de la franja situada entre los dos metros y cincuenta centímetros (2.50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja y deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

a) Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, excepto si se apoyan sobre una marquesina o adosados al borde de esta. En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia a la alineación oficial del edificio.

b) Que ni su composición, forma o colores pueda tener parecido o prestarse a confusión con señales de tráfico.

c) Que por su contenido, forma, color o situación no han de ocasionar molestias, resultar inadecuadas o atentar contra el decoro público.

2 Por encima de la altura del techo de la planta baja en cada edificio se podrá instalar un solo anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad

o el uso de esta, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3.50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro. Se podrá instalar a partir de la altura máxima, siempre que no la sobrepase en más de dos (2) metros.

3 Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualesquiera que sea su clase, adosados a barandas y balcones.

4 Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo urbanizable, suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificadas.

5 Por motivo de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.

#### Artículo 153 Farolas

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las siguientes normas:

a) En vías con aceras, no se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2.50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

b) En vías sin aceras, sólo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

##### Disposición adicional 1

1 Los límites del DPMT serán los definidos por la DG de Costas mediante el correspondiente expediente de deslinde. Dichos límites prevalecerán sobre los señalados en los planos de éstas NNCC y SS provisionales.

2 La ordenación de la zona costera, así como las actuaciones que en la misma se desarrollen, deberán cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988 de Costas y RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento.

3 En cualquier caso:

a) Los usos previstos en el DPMT y en la zona de servidumbre de protección cumplirán lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley 2/1988.

b) Los usos, obras e instalaciones existentes en el DPMT y en las zonas de servidumbre de tránsito y protección estarán a lo que dispone la Disposición transitoria 4 de la Ley 22/1988.

c) La utilización del DPMT se someterá al régimen específico establecido en el Título III de la Ley 22/1988

4 Mientras las NNCC y SS mantengan su vigencia, la anchura de la servidumbre de protección en los tramos costeros correspondientes a terrenos clasificados como suelo rústico, será de 100 m.

##### Disposición adicional 2

Cuando, con la finalidad de mejorar la calidad de la oferta del establecimiento de que se trate, y sin que pueda suponer incremento de su número de plazas, a una parcela calificada como T se le agregue una parcela contigua calificada como residencial, ésta, sin alteración de los parámetros de aprovechamiento urbanístico iniciales, pasará a admitir el uso turístico resultando prohibido en la misma el uso residencial.

##### Disposición adicional 3

Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios se redactarán incorporando las determinaciones exigidas por la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por lo que se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOIB nº 36, de 18.03.2003).

##### Disposición adicional 4

1 Mientras mantengan su vigencia, continuarán rigiendo en el término municipal las determinaciones de las NTC definitivamente aprobadas por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fechas 27.10.2000 y 20.01.2003

2 En caso de derogación o sustitución de dichas NTC, se aplicarán las determinaciones de la normativa que las sustituya aplicándose, en todo lo no señalado por ésta las siguientes reglas:

a) En suelo urbano y urbanizable y en todo lo no regulado por estas NNCC y SS se aplicarán las determinaciones de la normativa general.

b) En suelo rústico, en los suelos clasificados como Forestales se aplicará lo determinado para las zonas ARIP y en los suelos clasificados como AIA y Conectores ecológicos, lo que se determine para las zonas de suelo rústico de régimen general.

##### Disposición adicional 5

Mantendrán su vigencia, y continuará por tanto resultando exigible su cumplimiento, las obligaciones relativas a ejecución y cesiones de suelo derivadas de los procesos de urbanización efectuados en desarrollo de los instrumentos urbanísticos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de éstas NNCC

y SS, a cuyo efecto y mediante el procedimiento estipulado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión podrán delimitarse ámbitos de equidistribución de beneficios y cargas alternativos a los inicialmente definidos.

##### Disposición adicional 6

En los ámbitos de suelo urbanizable la parcela mínima aplicable será la definida en éstas NNCC y SS excepto en los casos en los que, para los terrenos de que se trate, el Plan Parcial exigía una parcela mínima mayor, en cuyo caso, ésta será la mínima exigible a todos los efectos

##### Disposición adicional 7

Hasta tanto la Revisión del PGOU no establezca las determinaciones definitivas de la ordenación:

1 En la zona de Can Pep Simó habrán de mantenerse las características actuales del viario y del alumbrado público así como la ausencia de tancas de separación entre parcelas.

2 En dicha zona quedarán sujetas a protección, debiendo cualquier actuación sobre las mismas someterse a informe previo y vinculante de la CIOTU-PAH, las siguientes edificaciones:

- a. Casa Jutta de JL Sert
- b. Casa Zao-Wo-Ki de JL Sert
- c. Casa Gomis de JL Sert
- d. Casa Valls de JL Sert
- e. Casa JL Sert de JL Sert
- f. Casa Francisco Sert de JL Sert
- g. Apartamentos Fumeral de JL Sert
- h. Casa Salewski de J Salewski
- i. El Bungalow de G Rodríguez Arias
- j. Casa Blanca de G Rodríguez Arias
- k. Casa Macarelli de JJ Copetta
- l. Casa Gutiérrez de JJ Copetta
- m. Casa Illescas de A Illescas
- n. Sa Talaia de J Flaquer
- o. Casa Gili de JA Martínez Lapeña y E Torres

3 En el ámbito del PP de Roca Llisa, resultará prohibida la apertura de nuevo viario, la autorización de nuevas segregaciones y la ejecución de nuevas obras de urbanización o dotación de servicios.

4 No podrá autorizarse en suelo rústico ninguna actuación relacionada con los usos contemplados con el número de orden XLIII.07 y CNAE93 92.341 en el Anexo I del Decreto 19/96, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación, que suponga nueva implantación o ampliación de actividad ya existente.

##### Disposición adicional 8

En relación con las licencias solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la suspensión de planeamiento y aún no concedidas, resultará de aplicación el régimen que se deriva de lo señalado en la LDU y que puede concretarse en:

a) Con carácter general resulta aplicable en dichos casos lo determinado por el artículo 4.2 de la LDU por lo que la normativa aplicable en la concesión de dichas licencias será la vigente el día del vencimiento del plazo que en dicho artículo se establece.

b) Dada la imposibilidad, derivada de las resoluciones judiciales al respecto, de aplicar la normativa y calificaciones definidas en el PDSU, habrá de estarse a la normativa que el PGOU definía para el suelo urbano y de reserva urbana cuando el emplazamiento de las obras se sitúe en suelo así clasificado por dicho PGOU. Si el emplazamiento se sitúa en suelo clasificado como rústico por el PGOU, la normativa de aplicación será la definida por las NNCC y SS.

En los terrenos que las NNCC y SS clasifican como suelo rústico y eran contempladas como suelo urbano por la normativa anterior, no será posible el otorgamiento de las licencias solicitadas con anterioridad, puesto que resulta evidente no cumplían en el momento de la solicitud los requisitos para ser considerados solar.

c) Cualquier modificación de los proyectos objeto de la licencia se regirá por lo señalado en el artículo 5 de la LDU por lo que:

1 Si se solicita transcurrido el plazo de ejecución fijado ( y sus posibles prórrogas) se regirá por la normativa aplicable en el momento de solicitud de la modificación.

2 Si supone alteración del número de viviendas, de las condiciones de uso del suelo, de la altura, volumen, situación y ocupación máxima autorizadas se regirá por la normativa aplicable en el momento de solicitud de la modificación.

3 En el resto de casos se regirá por la normativa con arreglo a la cual se concedió la licencia.

##### Disposición adicional 9

1 Las actividades relacionadas con el sistema general de cementerio o efectuadas en su entorno se regirán por lo dispuesto en el Decreto 105/1997, de policía sanitaria mortuoria

2 Las líneas eléctricas aéreas deberán ajustarse al PDS Energético de las Illes Balears aprobado por el Decreto 58/2001, de 6 de abril, y demás normativa vigente que resulte de aplicación.



Consell Insular  
d'Eivissa i Formentera  
Departament de Turisme,  
Urbanisme i  
Ordenació del Territori

DENOMINACIÓN	SIGLA	PARCELA		EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN %	ALTURA MÁXIMA		RETRANQUEOS			DIMENSIÓN MÁXIMA ∅ m	VOLUMEN MÁXIMO m <sup>3</sup>	INTENSIDAD DE USO	LOCALIZACIÓN
		superficie m <sup>2</sup>	anchura m			plantas	m	viales y zonas públicas m	linderos m	entre edificios de una misma parcela				
<b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</b>														
Casco Antiguo 2	CA2	200	10	...	Según Prof. Edif.	Según plano	...	...	...	...	...	...	1viv/33m <sup>3</sup>	Santa Eulalia
Residencial Intensiva 1	I1	200	10	...	Según Prof. Edif.	Según plano	...	...	...	...	...	...	1viv/33m <sup>3</sup>	Santa Eulalia
Plurifamiliar 1 Bifamiliar aislada	P1	400	15	0,5	30	2	7	5	3	art 74	...	2.100	1 viv/200m <sup>2</sup> y 2viv/parcela	Santa Gertrudis
Plurifamiliar 2 Bifamiliar aislada	P2	400	15	0,8	40	2	7	5	3	art 74	...	2.100	1 viv/200 y 2viv/parcela	Puig den Vallis, Jesus, Ca Na Negreta
Plurifamiliar 3 Plurifamiliar aislada	P3	400	15	0,8	40	2	7		3	art 74	...	10.000	1viv/150m <sup>2</sup>	San Carlos,
Plurifamiliar 4 Plurifamiliar aislada	P4	400	15	1	40	3	10	5	3	art 74	...	10.000	1viv/120m <sup>2</sup>	Puig den Vallis, Jesús, Santa Eulalia, Ses Torres
Plurifamiliar 5 Plurifamiliar aislada	P5	800	20	0,7	30	3	10	5	6	art 74	40	5.000	1viv/170m <sup>2</sup>	Cala Llonga
Plurifamiliar 6 Plurifamiliar aislada	P6	800	20	1	30	5	15	6	6	art 74	40	15.000	1viv/120m <sup>2</sup>	Santa Eulalia
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>														
Unifamiliar 1 Unifamiliar aislada	U1	400	15	0,5	30	2	7	5	3	art 74	...	1500	1 viv/400m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	Santa Gertrudis, Puig den Vallis
Unifamiliar 2 Unifamiliar aislada	U2	400	15	0,6	40	2	7	5	3	art 74	...	1500	1 viv/400m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	Can Ramon, Can Negre, Cas Corb, Can Xiquet Pou, Santa Eulalia y núcleos entorno
Unifamiliar 3 Unifamiliar aislada	U3	600	20	0,15	20	2	7	5	3	art 74	...	1500	1 viv/600m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	PP Cala Llenya
Unifamiliar 4 Unifamiliar aislada	U4	800	20	0,5	30	2	7	5	3	art 74	...	1500	1 viv/800m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	Ca Na Ventura, Puig den Vallis, Ses Torres, Puig de Can Vinyets, Puig Manyà- Can Pep Simo, Can Fornet, Valverde-Cala Llonga, Miramar- Buenavista, Siesta- Montañas Verdes, Can Sansó, Cala Pada, Ca Na Martina, Es Canar, Cala Llenya, Bungalow Park, PP Es Figueral, San Carlos
Unifamiliar 5 Unifamiliar aislada	U5	1.000	20	0,3	30	2	7	5	3	art 74	...	1500	1 viv/1.000m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	PP Cala Llenya, PP S'Argamassa
Unifamiliar 6 Unifamiliar aislada	U6	1.200	25	0,25	25	2	7	5	3	art 74	...	1500	1 viv/1.200m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	PP Roca Lliça
Unifamiliar 7 Unifamiliar aislada	U7	2.000	30	0,1	10	2	7	10	10	...	...	1500	1 viv/2.000m <sup>2</sup> y 1viv/parcela	Can Lluís, Can Fornet
<b>TURÍSTICA</b>														
Turística 1	T1	2.500	30	1	50	2	8	5	3	art 74	60	2.500	1plaza/60m <sup>2</sup>	Cala Llonga,
Turística 2	T2	800	20	0,6	30	2	8	5	6	art 74	60	5.000	1plaza/60m <sup>2</sup>	Cala Llonga, Es Canar, PP S'Argamassa, Cala Pada, PP Es Figueral
Turística 3	T3	1.200	30	1	30	5	18	6	9	art 74	60	25.000	1plaza/60m <sup>2</sup>	Santa Eulalia, Cala Llonga, Es Canar, PP S'Argamassa
Turística 4	T4	10.000	50	0,12	10	2	8	10	10	art 74	60	10.000	1plaza/60m <sup>2</sup>	Punta Martinet
<b>INDUSTRIAL</b>														
Aislada Jardín	40 a	1.200	30	1,67	50	2	12	10	5	art 74	...	10.000	...	Can Negreta, Can Negre, Cas Corp
Continua en ordenación abierto	40 b	400	15	1,2	60	2	7	5	3 lateral fin manzana	art 74	...	2.100	...	Can Negreta, Can Negre, Cas Corp
<b>DOTACIONAL Y SERVICIOS</b>														
Comercial	50.1	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Instalaciones Complementarias	IC	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Recreativo	50.3	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Deportivo	50.4	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Administrativo	50.5	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Religioso	50.6	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Cultural	50.7	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	
Sanitario	50.8	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	...	5.000	...	

PLANES PARCIALES														
DENOMINACIÓN	SIGLA	PARCELA		EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN %	ALTURA MÁXIMA		RETRANQUEOS			DIMENSIÓN MÁXIMA ∅ m	VOLUMEN MÁXIMO m <sup>3</sup>	INTENSIDAD DE USO	LOCALIZACIÓN
		Superficie m <sup>2</sup>	anchura m			plantas	m	vías y zonas públicas m	linderos m	entre edificios de una misma parcela				
Cas Capità		Segun Plan Parcial									...		1 viv/130m <sup>2</sup>	
Can Bassó		Segun Plan Parcial									1.500 m <sup>3</sup>		1 viv/2000m <sup>2</sup>	
Puig de'n Sellaras		Segun Plan Parcial									1.500 m <sup>3</sup>		1 viv/2000m <sup>2</sup>	
S'Olivera		Segun Plan Parcial									...		1 viv/130m <sup>2</sup>	

— 0 —

## Secció III - Administració de l'Estat

### Ministerio de Economía y Hacienda

#### DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA ILLES BALEARS

Num. 11817

Resolució de la Delegació d'Economia i Hisenda a Illes Balears, per la qual es deixa sense efecte la convocatòria de la subhasta (primera i segona convocatòries) de diversos béns integrants del Fons de Béns Decomissats per Tràfic Il·lícit de Drogues i altres delictes relacionats, prevista inicialment per al dia 30 de juny i l'anunci de la qual va aparèixer inserit en el BOIB n° 82 de data 12/06/04. (núm edicte 10679)

La Mesa de Coordinació d'Adjudicacions de la Delegació del Govern per al Pla Nacional sobre Drogues, ha informat que totes les subhastes convocades quedaven suspeses fins nova ordre, ja que prèviament s'han de clarificar la ubicació i la constitució de la dita Mesa, donat que la Delegació del Govern pel Pla Nacional sobre Drogues ha quedat adscrita al Ministeri de Sanitat i Consum, estant establert per la Llei 17/2003 de 29 de maig, que regula el Fons de Béns Decomissats per Tràfic Il·lícit de Drogues i altres delictes relacionats, que la referida Mesa de Coordinació d'Adjudicacions és un òrgan col·legiat interministerial integrat en el Ministeri de l'Interior.

En conseqüència aquesta Delegació acorda anul·lar la convocatòria de la subhasta convocada per al dia 30 de juny de 2004. En el seu moment es tornarà a convocar reglamentàriament la futura subhasta dels béns que es tracta.

Palma, 18 de juny de 2004.

La Delegada d'Economia i Hisenda. Firmat: Rosa M<sup>a</sup> Barber Hernández.

Resolución de la Delegación de Economía y Hacienda de Illes Balears, por la que se deja sin efecto la convocatoria de la subasta (primera y segunda convocatorias) de diversos bienes integrantes del Fondo de Bienes Decomisados por Tráfico Ilícito de Drogas y otros delitos relacionados, prevista inicialmente para el día 30 de junio y cuyo anuncio apareció insertado en el BOIB n° 82 de fecha 12/06/04. (n° edicto 10679)

La Mesa de Coordinación de Adjudicaciones de la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas, ha informado que todas las subastas convocadas quedaban suspendidas hasta nueva orden, ya que previamente debe clarificarse la ubicación y la constitución de dicha Mesa al haberse adscrito la Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas al Ministerio de Sanidad y Consumo, estando establecido por la Ley 17/2003 de 29 de mayo, por la que se regula el Fondo de Bienes Decomisados por Tráfico Ilícito de Drogas y otros delitos relacionados, que la referida Mesa de Coordinación de Adjudicaciones es un órgano colegiado interministerial integrado en el Ministerio del Interior.

En consecuencia esta Delegación acuerda anular la convocatoria de la subasta convocada para el día 30 de junio de 2004. En su momento volverá a convocarse reglamentariamente la futura subasta de los bienes de que se trata.

Palma a 18 de junio 2004.

La Delegada de Economía y Hacienda.

Firmado: Rosa M<sup>a</sup> Barber Hernández.

— 0 —

#### AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Num. 11147

D. José Teodoro Villalobos Amador, administrador de l'Agència Estatal d'Administració Tributària d'Eivissa i Formentera.

Faig saber: que de conformitat amb el que disposa l'art. 105.6 de la Llei General Tributària 230/1963 de 28 de desembre, segons la redacció feta per l'art. 28.1 de la Llei 66/1997 de 30 de desembre, i havent-se intentat la notificació a l'interessat o al seu representant per dues vegades sense que hagi estat possible practicar-la per causes no imputables a l'Administració Tributària, es posa de manifest mitjançant aquest anunci que es troben pendents de notificar els actes de Gestió Tributària els interessats, expedients i procediments administratius dels quals es relacionen a continuació en el annex següent. Aquests han de comparèixer, per si mateixos o mitjançant un representant degudament acreditat, en el termini de deu dies comptats des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, de dilluns a divendres en horari de 9,00 a 14 hores, a la secció de notificacions de Gestió Tributària de l'Agència Estatal d'Administració Tributària, al carrer Bartolomé de Rosselló, n° 21 d'Eivissa, a l'efecte de practicar la notificació dels actes esmentats.

Així mateix, es comunica als interessats que, en cas que no compareguin en aquest termini, la notificació s'entendrà produïda a tots els efectes legals del de l'endemà del fi del termini assenyalat per comparèixer.