

Aprobació inicial 20-12-2003 6
Aprobació provisional 20-04-2004



**ADAPTACIÓN DEL PGOU DE SANT ANTONI DE
PORTMANY A LA LEY 8/1988 DE 1 DE JUNIO
SOBRE EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA
DE ORDENACIÓN**

Octubre 2003



Aprobación municipal 25-12-2003
Aprobación provisional 30-04-07



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO DE LA ADAPTACIÓN

Su objeto es adaptar el Plan General de Ordenación urbana de Sant Antoni de Portmany a la Ley 8/1988 de 1 de Junio sobre Edificaciones e Instalaciones Fuera de Ordenación (B.O.E. nº 180 de 28 de Julio 1988) (BOCAIB 28 Junio 88).

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Ley 8/1988 de edificios e instalaciones fuera de ordenación sustituye el contenido del Artículo 60 de la Ley del Suelo en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares; Regula los edificios e instalaciones fuera de ordenación y establece que el planeamiento general municipal señale, los edificios y las instalaciones que quedan calificadas como fuera de ordenación. Finalmente exige al planeamiento municipal que establezca las normas urbanísticas aplicables a los edificios construidos de acuerdo con el Plan sustituido y que no se ajustan a las determinaciones del Plan vigente.

El Decreto 159/1989 de 20 de Diciembre sobre adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana y de las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento a la Ley 8/1988 de 1 de Junio sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación (BOCAIB nº 14 de 30 de Enero de 1990), en su artículo 1º concede un plazo de 1 año a los Ayuntamientos para que modifiquen su planeamiento general a fin de adaptarlo a dicha Ley.

El Plan General de Sant Antoni de Portmany es anterior a la Ley 8/1988.

Por cuanto se ha expuesto, no solo es conveniente y oportuno, sino que es un imperativo legal proceder a la adaptación del PGOU de Sant Antoni de Portmany a la Ley 8/1988 de 1 de Junio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.



AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI DE PORTMANY
DILIGENCIA DE APROBACIONES:
AYUNTAMIENTO PLENO - EN SESIÓN DE:

8

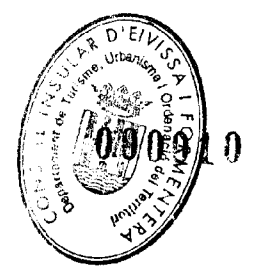
EL SECRETARIO

INICIAL.....: 20-12-2003

PROVISIONAL: 30-04-04



3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA



INICIAL.....: 20-12-03

EL SECRETARIO

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se transcribe íntegramente la Sección 3ª del Título II del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares aprobado por la Comisión Provisional de fecha 2 de Junio de 1985.

PROVISIONAL

30-04-04



TÍTULO II: DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANO

Sección 3ª : RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 69 .- EDIFICIOS INADECUADOS

1. A tenor de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares se entenderán como edificaciones inadecuadas aquellas que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

- Aquellas cuyo volumen sea inferior al cincuenta por ciento (50%) del mínimo autorizado por las Ordenanzas de edificación en relación con la superficie aprovechable.
- Las que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o de la superficie construida, estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto por la Ordenanza de Edificación vigente en el momento de edificación.
- Las que además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.
- Las edificaciones provisionales que se estimarán inadecuadas, salvo lo dispuesto en los artículos cincuenta y ocho y sesenta (58 y 60) de la Ley del Suelo.

2. No se considerarán edificios inadecuados aquellos que por resultar comprendidos en los artículos seis y siete (6 y 7) del Reglamento de Edificación Forzosa, deben ser exceptuados o excluidos.

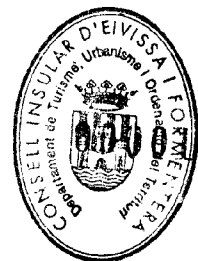
3. El aprovechamiento del suelo, en su caso, deberá realizarse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas.

Artº 70.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran exclusivamente fuera de ordenación:

- Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario.
- Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General.
- Las edificaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.
- Las edificaciones ocupadas por usos de industria (10) talleres (12) y estaciones de suministro de carburantes prohibidos en cada zona.

En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación únicamente podrán realizarse las obras previstas en el artículo sesenta (art. 60) de la Ley del Suelo.



Aprobación inicial: 20-12-2003
Aprobación provisional: 30-04-2004 10



Artº 71.- OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, transitoriamente hasta su sustitución, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

Situación 1ª:

Edificación cuya altura o superficie edificada exceda en más de un cien por cien (100%) la permitida por las ordenanzas.

Cómputo altura: la altura deberá computarse tanto en número de plantas como en metros. Tanto en las alturas existentes como en las permitidas se incluirán los áticos edificadas o permitidos. La altura a considerar será la reguladora.

Cómputo edificabilidad: la edificabilidad permitida en una parcela será la suma de las ocupaciones máximas permitidas en cada una de sus plantas, más los cuerpos salientes permitidos. No se incluirán en el cómputo de superficies edificables, las plantas situadas por debajo de la baja ni, en cualquier tipo de ordenación, los sótanos destinados a cualquier uso permitido o los semisótanos exclusivamente destinados a aparcamiento.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las referidas en el artículo sesenta (art. 60) del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, en edificios fuera de ordenación.

Situación 2ª:

Edificios cuya altura o cuya superficie edificada no exceda de un cien por cien (100%) de los permitidos por las Ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas. Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación.
- b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- c) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto está incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

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

Situación 3ª:

Edificios cuya altura o cuya edificabilidad no excedan de los permitidos por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 2, así como las de ampliación hasta un máximo de ochenta por cien (80%) de los parámetros



Aprobación inicial - 20-12-03
Aprobación provisional 30-04-04 11



de altura (computada en metros y número de plantas) y superficie edificable permitidos por la ordenanza general en cada una de las zonas.

Dichas obras de ampliación deberán realizarse adecuándose a la tipología original del edificio, aún en el caso de que se incumplan las determinaciones de ocupación, profundidad edificable, separaciones, y a la correcta integración del mismo en su entorno. Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

Situación 4ª :

Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta.

Regulación: Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.

2. En las situaciones 2, 3 y 4 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, aún en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

Artº 72.-RUINA INMINENTE

En el caso de inminente peligro de derumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

4.- PROCEDIMIENTO

1º.- El apartado 4 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo establece que la adaptación del planeamiento a la Ley del Suelo se tramitará por el mismo procedimiento que el de su formulación con algunas especialidades para aquel caso concreto.

El Decreto 159/1989 de 28 de Diciembre se titula y tiene como objetivo la adaptación del Planeamiento municipal a la Ley, estableciendo en su artículo 1º que tal adaptación se realizará mediante la modificación del Planeamiento.

Consecuentemente, el procedimiento a seguir es el de una modificación puntual prevista en el artículo 49 de la Ley del Suelo.

Al respecto cabe informar que tal modificación no representa aumento de volumen ni de población ni variación alguna de los espacios libres públicos, por lo que no se prevén las medidas especiales relativas a mayores Zonas Verdes Públicas o de procedimiento reguladas en los artículos 49.2 y 50 de la Ley del Suelo.

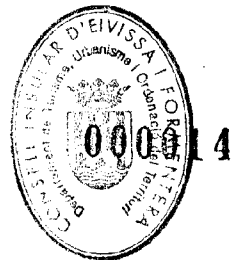


Aprobación inicial 20-12-03
Aprobación provisional 30-04-04



2º.- La Disposición Adicional Décimo Séptima de la Ley 6/99 de 3 de Abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias (BOCAIB 17/04/99) regula la tramitación de las adaptaciones del planeamiento general a los instrumentos de ordenación territorial, en el cual se suprime el trámite de Avance, por cuanto los "criterios objetivos y soluciones generales" del planeamiento se entiende que son los del Plan Territorial al que se adapta.

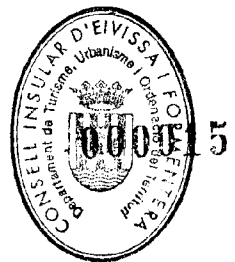
Mutatis mutandi, entendemos que la adaptación de un planeamiento general a la Ley de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación puede acogerse a esta misma aplicación legal.



Aprobaci6n inicial - 20-12-03
Aprobaci6n provisional - 30-04-04 13



5.- DESCRIPCI6N DE LA ADAPTACI6N DEL P.G.O.U. DE SANT ANTONI DE PORTAMANY A LA LEY 8/1988 DE 1 DE JUNIO SOBRE EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACI6N



Aprobación inicial - 20-12-03
Aprobación provisional - 30-04-04 14



5.- DESCRIPCIÓN DE LA ADAPTACIÓN

1º.- En el artículo 69 se definen los criterios a seguir para analizar la situación urbanística de un edificio existente. Se atiende la necesidad de adaptar los edificios a las condiciones de seguridad, técnicas, higiénicas y estéticas. En el apartado 2º se regulan las edificaciones existentes respecto de los que ya no procede dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, que puedan considerarse incorporados al patrimonio de su titular según la legislación básica estatal. Finalmente, en el apartado 3º se regulan los "Edificios Inadecuados" a los efectos de lo previsto en el art. 228 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2º.- En el artículo 70 se desarrollan de manera muy detallada las diversas circunstancias por las que un edificio o instalación pueden hallarse fuera de ordenación:

Situación 1ª

a) Las edificaciones e instalaciones que estén afectadas por operaciones de remodelación urbana, con independencia, en su caso, del sistema de actuación previsto.

En la afectación al sistema viario no se considerará el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar un chaflán en las futuras construcciones.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso existente resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General de Ordenación Urbana.

c) Las edificaciones ocupadas por usos de industria, talleres y estaciones de suministro de carburantes prohibidos en cada zona.

Situación 2ª

Aquellos edificios o instalaciones que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los Planes o en el Plan General de Ordenación Urbana, o cuyo uso contravenga las condiciones de acuerdo con las que autorizaron, o así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de prescripción mientras no obtengan la legalización.

Situación 3ª

Los edificios o instalaciones que se hayan construido o se construyan a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1988 de 1 de Junio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación de la Comunidad Autónoma (29 Junio de 1988), y que queden calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con lo previsto en la Situación 2ª.



Aprobación inicial 20-12-03
Aprobación provisional 30-04-05



Para cada uno de ellos se regula su régimen urbanístico de acuerdo con la Ley 1 de Junio sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

3º.- Finalmente, en el artículo 71 se desarrolla, también de forma muy detallada la situación de los edificios construidos al amparo de régimen urbanístico anterior al vigente PGOU y su nuevo régimen urbanístico distinguiéndose básicamente cuatro situaciones distintas:

Situación 1ª

Edificios cuya altura, o superficie edificada exceda en más del 100% (cien por cien) la permitida por las ordenanzas (cualquiera de ellas) medidas como establecen estas Normas Urbanísticas.

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

Situación 2ª

Edificios cuya edificabilidad supere la edificabilidad permitida y no se encuentren en el supuesto anterior.

Situación 3ª

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

Situación 4ª

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

Para cada uno de ellas se regula su régimen urbanístico.



Aprobació inicial 20-12-03
Aprobació provisional 30-04-04

16



6.- TEXTO REFUNDIDO DE LA SECCIÓN 3ª DEL TÍTULO II " RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANT ANTONI DE PORTMANY

OCTUBRE 2003



18

Aprobación municipal 20-12-03
Aprobación provincial 30-04-04

17



Art. 69.-

1º. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

a) El vigente PGOU será el elemento básico para la singularización de los parámetros urbanísticos a cumplir por los edificios existentes, por lo que aquellos aspectos que cumplan la normativa vigente no requerirán ningún otro tipo de consideración. En aquellos otros aspectos que, respetando la clasificación, calificación, alineaciones y usos, se produzca desajustes respecto de la normativa actual, se estará a lo que disponía la normativa que regía en el momento en que se construyeron tales edificios.

b) Condiciones de seguridad, técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética

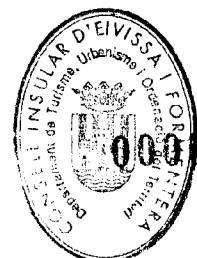
Se permitirá la adaptación progresiva de los edificios y sus instalaciones a las nuevas tecnologías, procurando que las adaptaciones exigibles legalmente se produzcan en los plazos previstos por la reglamentación sectorial correspondiente.

2º. PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES RESPECTO DE LAS QUE YA NO PROCEDA DICTAR MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA QUE IMPLIQUEN SU DEMOLICIÓN, QUE PUEDAN CONSIDERARSE INCORPORADAS AL PATRIMONIO DE SU TITULAR SEGÚN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES REGLAS COMPLEMENTARIAS.

a) Se considerará incumplido un planeamiento exclusivamente en aquellos casos en los que ha existido un aprovechamiento abusivo obtenido en contra de sus determinaciones básicas y sustanciales, como afectar a la red viaria, los equipamientos, los espacios libres; incumplir el uso urbanístico, haber construido con un aprovechamiento abusivo, entendiéndose como tal el que sobrepasa el aprovechamiento o el número de plantas en los términos definidos en este epígrafe o que no fuera legalizable de acuerdo con la normativa actual o la anterior.

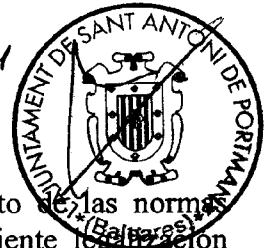
b) Cuando exista una unidad de explotación turística cuya indivisibilidad conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y en el Ayuntamiento, en los correspondientes expedientes de actividad y de tributos locales, las determinaciones anteriores relativas al suelo edificable (solares) serán subsumidas, globalmente, por el conjunto de solares que forman la unidad de explotación.

c) Normas de volumen - Se computarán únicamente mediante los parámetros correspondientes a la ocupación, al número de plantas y a la edificabilidad.



19

Aprobación inicial 20-12-03
Aprobación provisional 30-04-04



d) Los excesos de aprovechamiento que se hayan producido respecto de las normas señaladas anteriormente serán regularizables y objeto de la subsiguiente regularización mediante la aportación de terrenos ordenados y urbanizados según las Normas Urbanísticas vigentes. Si hubiere imposibilidad material o legal o así lo acordare el Ayuntamiento podrá sustituirse por su aportación equivalente en metálico que el Ayuntamiento deberá destinar necesariamente a infraestructuras, dotaciones o equipamiento urbano.

Para ello será condición necesaria que el edificio o instalación no esté afectado por la situación de fuera de ordenación descrita en el Art. 70 ni en la descrita en el apartado e) de este epígrafe.

e) No es admisible la legalización de elementos sobrepuestos o añadidos a un edificio que degraden la estética del mismo o del entorno en que se hallan, ni los que se emplacen en la zona de retranqueo a viales y zonas públicas en edificación continua o en el espacio libre de parcelas en edificación aislada.

No pueden ampararse obras, instalaciones o usos que atenten contra el patrimonio histórico, el medio ambiente y los espacios naturales protegidos por la Ley de Patrimonio Histórico de la C.A. de les Illes Balears, la Legislación Autonómica, y el PGOU de Sant Antoni de Portmany, ni las que por Ley no sean objeto de prescripción.

3º. EDIFICIOS INADECUADOS

A tenor de lo previsto en el art. 154 del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS 76) se entenderán como edificaciones inadecuadas aquellas que estén destinadas en más de un 50% de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en estas Normas.

Art. 70. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Situaciones en que una obra, edificio o instalación queda calificado como fuera de ordenación y su régimen urbanístico:

Situación 1ª

a) Las edificaciones e instalaciones que estén afectadas por operaciones de remodelación urbana, con independencia, en su caso, del sistema de actuación previsto.



Aprobación municipal 20-12-03
Aprobación provincial 30-01-04



19

En la afectación al sistema viario no se considerará el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar un chaflán en las futuras construcciones.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso existente resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General de Ordenación Urbana.

c) Las edificaciones ocupadas por usos de industria, talleres y estaciones de suministro de carburantes prohibidos en cada zona.

Regulación de los edificios e instalaciones que se hallen en situación 1ª

En las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que deban residir o deban ocupar los citados edificios.

Cuando se hayan cumplido los objetivos del planeamiento, el remanente del edificio o instalación, si lo hubiere, no afectado por ninguno de los supuestos descritos que lo situaban fuera de ordenación, quedará afecto al régimen urbanístico que le corresponda de entre los otros descritos en esta Sección 3ª.

Situación 2ª

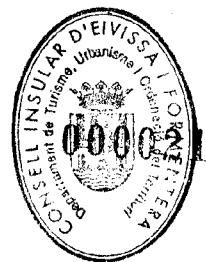
Aquellos edificios o instalaciones que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los Planes o en el Plan General de Ordenación Urbana, o cuyo uso contravenga las condiciones de acuerdo con las que se autorizaron, o así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de prescripción mientras no obtengan la legalización.

Regulación de los edificios e instalaciones que se hallen en situación 2ª

En estos edificios, mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación, no se podrá realizar ningún tipo de obra, ni siquiera las previstas en la Regulación de la Situación 1ª.

Situación 3ª

Los edificios o instalaciones que se hayan construido o se construyan a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1988 de 1 de Junio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación de la Comunidad Autónoma (29 Junio de 1988), y que queden calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con lo previsto en la Situación 2ª.



Aprobación inicial 20-12-05
Aprobación provisional 30-04-06



Regulación de los edificios e instalaciones que se hallen en situación 3ª

Además de las limitaciones correspondientes a la Situación 2ª, estarán sujetos a la limitación de no poder obtener la contratación de los Servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono.

Normas complementarias para la legalización de edificios e instalaciones que se hallen en situación 2ª o 3ª

Los edificios e instalaciones que antes de la aprobación del PGOU se hallaren fuera de ordenación, en cualquiera de las dos situaciones, podrán legalizarse si acreditan mediante el correspondiente proyecto la adecuación al régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente para los edificios existentes.

Para ello, además, deberán completar la gestión urbanística que, en su caso, quedare pendiente de tramitar (y aportar los terrenos y o realizar las cesiones previstas en el Art. 69-2º-d,) y solicitar las licencias de legalización de obra e instalación, hasta obtener la correspondiente licencia de legalización de obras e instalación.

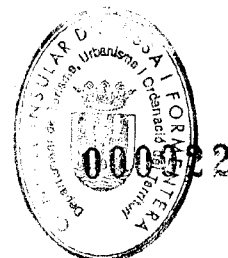
Art. 71.- OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS DE ACUERDO CON EL PLAN ANTERIOR Y QUE NO SE AJUSTAN AL VIGENTE PGOU

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

Situación 1ª

Edificios cuya altura, o superficie edificada exceda en más del 100% (cien por cien) la permitida por las ordenanzas (cualquiera de ellas) medidas como establecen estas Normas Urbanísticas.

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



Aprobación inicial - 20-12-03
Aprobación provisional 30-12-03



21

Regulación: Se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las reguladas en el art. 69-1ºb y en la situación 2ª del art. 70.

Situación 2ª

Edificios cuya edificabilidad supere la edificabilidad permitida y no se encuentren en el supuesto anterior.

Regulación: En estos edificios se permitirán:

- a) Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- b) Modernización o mejora de sus condiciones técnicas, higiénicas, de composición interior y de estética.
- c) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando dicha ampliación con la demolición de una superficie igual o mayor de la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de parámetros de la zona.
- d) obras de adecuación del edificio a alguno de los supuestos de la Situación 3ª ó 4ª.
En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

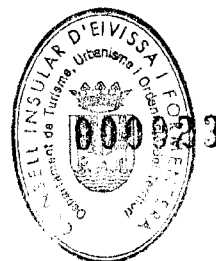
Situación 3ª

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

Regulación

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

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



Aprobación unid 20-12-03
Aprobación provisional 30-04-04



22

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

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

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

C) En todo caso deberá respetarse la unidad formal del edificio y su correcta integración en el entorno.

Situación 4ª

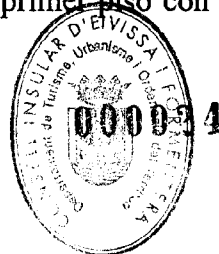
Edificios que cumplen con la ocupación, la edificabilidad, los retranqueos, la altura y el número de plantas de la zona en que se emplazan.

- Regulación: Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo, en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.

2. En cualquiera de las cuatro situaciones se permitirán las obras previstas en el art. 69 - 1º-b aún en el supuesto de que, por corresponder a normas urbanísticas o técnicas anteriores, no puedan cumplirse estrictamente, debiendo estar - respecto de lo que dispongan - al régimen transitorio en ellas establecido.

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

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



Aprobación inicial 20-12-03
Aprobación provisional 30-04-04



23

- a) Que cumpla con los retranqueos a linderos y calles establecidos en estas.
- b) Que no se sobrepase la ocupación máxima de la parcela.
- c) Que no se mermen las superficies mínimas de ordenación turística (jardines, solarium, piscina, aparcamientos, etc.) aplicales a la parcela.
- d) Que la nueva edificación se destine a la ampliación de servicios comunes del establecimiento (comedores, salones, etc.) cuya finalidad exija esta disposición aneja al edificio, y sea autorizada por la Conselleria de turismo.
- e) En todo caso deberá incorporarse el proyecto de ordenación de la totalidad de la parcela a nivel de planta baja - Jardín.
- f) En su caso, establecer una junta de separación con el edificio principal que asegure la permanencia constructiva y funcional de la ampliación.

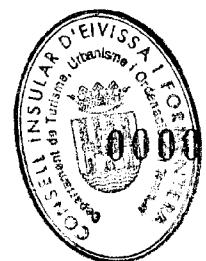
En los edificios de viviendas se permitirá mantener o reducir el número de viviendas existentes pero no aumentar su número cuando sea superior al resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela.

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

En caso de que el uso anterior sea el de alojamiento turístico y quiera destinarse al uso residencial deberá cumplirse, además, lo establecido en el artículo 21.4 del POOT y exigir que la superficie útil mínima de las viviendas resultante sea igual o mayor de 90 metros cuadrados y que se cumpla la dotación mínima de aparcamientos del edificio establecida en el PGOU.

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

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



25

Aprobació inicial 20-12-03
Aprobació provisional 30-04-04



24

Art. 72.- RUINA INMINENTE.

En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

Sant Antoni de Portmany, 21 de Octubre de 2003

Fdo.: Xavier Massanet Moragues
Arquitecto



26