

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5 DE LES NS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

NOVA REGULACIÓ DELS USOS

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES PREVISTES PER LA LLEI 8/2012

PROHIBICIÓ DE L'ÚS DE LLOGUER VACACIONAL EN ELS EDIFICIS DE TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR

SUMARI

TRÀMIT AMBIENTAL

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

ANNEXOS

TRÀMIT AMBIENTAL

1. En aplicació de l'assenyalat per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les illes Balears (LEAIB) –i excepte en el cas en què, en aplicació de l'assenyalat en l'article 9.5 d'aquesta Llei, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB), a la vista de la seua entitat i amb informe tècnic previ, declari que no té efectes significatius sobre el medi ambient- La Modificació puntual número 5 de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia (NS) constitueix un pla que ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada en haver-se de reputar com a una modificació menor d'un pla subjecte: les NS vigents, avaluació el procediment i terminis dels quals han d'ajustar-se a allò disposat per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (LEA).

2. Amb aquesta finalitat, a la documentació de la Modificació s'incorpora el Document ambiental estratègic, en el qual es defineixen:

- a. Els objectius de la Modificació.
- b. El seu abast i contingut i de les seues alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
- c. El desenvolupament previsible de la Modificació.
- d. La caracterització de la situació del medi ambient abans de la Modificació en l'àmbit territorial afectat.
- e. Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seua quantificació.
- f. Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
- g. La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- h. Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
- i. Les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura del possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del projecte, prenent en consideració el canvi climàtic.
- j. La descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

3. Aquest document ambiental estratègic, junt amb l'esborrany de la Modificació, s'adjuntarà a la sol·licitud d'inici del procediment que, de forma prèvia a l'aprovació inicial de la Modificació, es presentarà davant la CMAIB.

4. En el termini de vint dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, la CMAIB podrà resoldre la seua inadmissió per algunes de les següents raons:

- a. Estimar de manera inequívoca que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals.
- b. Estimar que el document ambiental estratègic no reuneix prou condicions de qualitat.

Amb caràcter previ a l'adopció de la resolució per la qual s'acordi la inadmissió, la Comissió donarà audiència al promotor, que és en aquest cas, a més, l'òrgan substantiu, per un termini de deu dies que suspèn el previst per a declarar la inadmissió. La resolució d'inadmissió justificarà les raons per les quals s'aprecia, i davant aquesta es podran interposar els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas.

5. Si s'admetés la sol·licitud d'inici del procediment, la CMAIB consultarà les administracions públiques afectades i les persones interessades, posant a la seua disposició el document ambiental estratègic i l'esborrany del pla o programa perquè, en un termini màxim de quaranta- cinc dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe es pronunciïn sobre ells.

Transcorregut aquest termini sense que s'hagi rebut el pronunciament, el procediment continuarà si la Comissió disposa d'elements de judici suficients per a formular l'informe ambiental estratègic i no tenint en compte, en aquest cas, els pronunciaments que es rebin posteriorment.

Si la Comissió no tingués els elements de judici suficients, o bé perquè no s'haguessin rebut els informes de les administracions públiques afectades que resultin rellevants, o bé perquè s'haguessin rebut i encara així resultessin insuficients per a decidir, requerirà personalment al titular de l'òrgan jeràrquicament superior d'aquell que hauria d'emetre l'informe, perquè en el termini de deu dies hàbils, comptats a partir de la recepció del requeriment, ordeni a l'òrgan competent l'entrega del corresponent informe en el termini de deu dies hàbils, sense perjudici de les responsabilitats en què pogués incórrer el responsable de la demora.

El requeriment efectuat es comunicarà a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia i suspèn el termini i podrà, en tot cas, l'esmentat Ajuntament reclamar a l'Administració competent l'emissió de l'informe, a través del procediment previst en l'article 29.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol de Jurisdicció Contenciosa administrativa.

6. Efectuat això anterior, la Comissió, en el termini de quatre mesos comptats des de la recepció de la sol·licitud d'inici i dels documents que l'han d'acompanyar emetrà l'informe ambiental estratègic, tenint en compte el resultat de les consultes realitzades i de conformitat amb els criteris establerts a l'annex V de la LEA.

L'informe podrà determinar que:

- a. La Modificació ha de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària perquè podria tenir efectes significatius sobre el medi ambient.
En aquest cas la Comissió elaborarà el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el resultat de les consultes realitzades d'acord amb allò establert en l'article 30, i no caldrà realitzar les consultes regulades en l'article 19.
La decisió es notificarà a l'Ajuntament junt amb el document d'abast i el resultat de les consultes realitzades perquè elabori l'estudi ambiental estratègic i continuï amb la tramitació prevista en els articles 21 i següents.
- b. La Modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, en els terminis establerts en l'informe ambiental estratègic.

7. L'informe ambiental estratègic, un cop formulat, serà tramès per l'òrgan ambiental per a la seua publicació en el termini de quinze dies hàbils en el BOIB, per perjudici de la publicació en la seua electrònica de la CMAIB.

Si s'hagués decidit que la Modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, l'informe ambiental estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels seus efectes si, una

vegada publicat al BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació de la Modificació en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació, i en aquest cas, s'haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental estratègic simplificat d'aquesta Modificació.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

Objecte

Determinacions del projecte

Determinacions d'obligada inclusió

Documentació modificada

Introducció

.1 La Modificació puntual número 5 de les NS pretén definir una nova regulació de les possibilitats d'implantació dels diferents usos que s'hi preveuen, que substituirà la continguda en l'actualitat en les NS –que és difusa i molt poc concreta i que, en la pràctica, faculta la implantació pràcticament de qualsevol ús en quasi totes les diferents zones del terme municipal i que inclou les finalitats bàsiques que han motivat la formulació del projecte:

- a. La definició del règim aplicable a les activitats complementàries de les d'allotjament turístic i relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment que, amb caràcter general, permet la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (LTIB).
- b. La definició del concepte d'ús residencial turístic i del seu exercici en la modalitat de lloguer vacacional, així com la prohibició de l'exercici d'aquesta modalitat en els edificis residencials de tipologia plurifamiliar existents en el terme municipal.

Objecte

2. La Modificació té el seu origen en la voluntat dels responsables municipals de, en forma concorde amb l'esquema territorial que estimen és el que resulta adequat per al municipi:

2.1 Regular les activitats complementàries de les d'allotjament turístic i relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment, la implantació de les quals de forma indiscriminada creuen que produiria efectes indesitjables a les zones afectades, objectiu que va motivar l'adopció, pel Ple municipal fet en data 23.02.2017, d'un acord mitjançant el qual es va suspendre, en tots els establiments turístics relacionats en l'article 26 de la LTIB, l'atorgament de llicències urbanístiques d'ús i de la possibilitat de presentar comunicacions prèvies i declaracions responsables relacionades amb alguna de les activitats següents:

a. Activitats secundàries amb una cabuda superior al nombre de places autoritzades i/o inscrites en l'administració turística competent per a l'activitat principal.

b. Activitats, tant principals com secundàries, amb una cabuda superior a 200 persones en activitats turístiques de restauració i cubs de platja, i a 500 persones a la resta d'activitats turístiques.

2.2 Incloure, en la normativa urbanística per la qual es regeix el municipi, una prohibició expressa de la modalitat de lloguer vacacional en els edificis de tipologia plurifamiliar, de manera que resulti factible el seu control, a més de per les vies pròpies de la normativa sectorial turística, per les vies que arbitra la normativa urbanística.

La prohibició de l'exercici del lloguer vacacional en edificis residencials de tipologia plurifamiliar ja es conté en l' LTIB, però és un fet notori que un nombre creixent d'habitatges ubicats en edificis d'aquesta tipologia són objecte d'aquesta modalitat d'estància turística. Això, unit als limitats mitjans dels quals disposen els Serveis d'Inspecció del Consell Insular, ha originat una situació que ha repercutit, des de diferents vessants, en el desenvolupament normal del municipi, afectant a aspectes que no pot desatendre, atès que incideixen en competències que els són atribuïdes per la Legislació de Règim Local, estatal i autonòmica en relació amb la satisfacció de les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal.

Com a conseqüència d'aquest fenomen, una part important del parc d'habitatge que fins ara ha estat destinat a suplir les necessitats de residència permanent o habitual ha passat a ser destinada a aquest modalitat de lloguer més rendible econòmicament, la qual cosa ha suposat, d'una banda, la desaparició del mercat d'uns habitatges que eren necessaris per a cobrir les necessitats reals d'habitatge habitual en règim de lloguer i, d'una altra banda i quan aquesta oferta existeixi, un creixement incontrolat en els preus del lloguer de l'habitatge habitual.

Els efectes negatius del lloguer vacacional s'incrementen notablement quan els habitatges que són objecte d'aquesta modalitat de comercialització s'ubiquen en edificis de tipologia plurifamiliar atès que, als efectes socioeconòmics de caràcter general ja descrits, s'afegeix el deteriorament en la qualitat i condicions de convivència entre els residents d'aquesta tipologia d'edificis, que el tràfec successiu d'ocupants, la seua actitud i comportament que deriven del caràcter vacacional de la seua estància, i la falta d'arrelament en la comunitat dels residents ocasionals comporta.

Per això, el desenvolupament d'aquesta modalitat de lloguer en edificis de tipologia plurifamiliar constitueix, a més d'una activitat prohibida per la pròpia normativa sectorial turística, una activitat que és molesta i pertorbadora de la convivència normal dels residents tradicionals d'aquest tipus d'edificis, és a dir, constitueix un ús que, en aquesta tipologia edificatòria, ha de ser qualificat d'incompatible amb l'ús de residència habitual. Com a conseqüència d'això, el municipi té la voluntat d'incloure, en la normativa urbanística per la qual es regeix, una prohibició expressa d'aquest tipus d'activitats en els edificis de tipologia plurifamiliar, de manera que resulti factible el seu control, a més de per les vies pròpies de la normativa sectorial turística, per les vies que arbitra la normativa urbanística en relació amb l'obligat compliment de les seues determinacions.

3. Efectuat anàlisi de la regulació dels usos continguda en les NS vigents amb l'objectiu d'implementar-hi la regulació específica de les activitats abans referides, es va concloure la impossibilitat pràctica d'efectuar aquesta implementació a la vista de:

3.1 La vaguetat i escassa concreció d'aquesta regulació que, quan defineix les diferents situacions i categories, engloba una gran varietat d'usos detallats dins de conceptes molt genèrics i, en el cas específic de les activitats complementàries que es pretén regular, els inclou

en el concepte d'usos públics i semipúblics que, atès aquest caràcter, després són permesos en la pràctica totalitat de qualificacions.

3.2 El que aquesta s'efectua aplicant el principi, comú pràcticament a tot el plantejament de la Comunitat Autònoma, segons el qual tots els usos no inclosos com a permesos a cada règim d'usos es consideren prohibits, tal com assenyalen les Normes urbanístiques de les NS (NU) en els apartats 4.2 de la regulació dels usos de les diferents qualificacions, per la qual cosa, en consonància amb aquest principi i a l'efecte de fixar el règim dels usos del sòl, s'han limitat a fixar els usos que s'admeten en les diverses qualificacions de sòl que defineixen, sense establir cap prohibició amb caràcter específic.

3.3 El que l'LTIB, per la seua part, es basa, per a la regulació dels usos que estableix, en el principi oposat, és a dir, en el fet que tots els usos no prohibits expressament es troben permesos i, a més, flexibilitza el principi d'ús exclusiu que l'anterior Llei turística contenia, determinant en el seu article 32 com a usos compatibles i secundaris al turístic, entre altres, els establiments públics, els recreatius o d'entreteniment, les activitats turístiques definides en l'article 61 de l'LTIB (centres turístics d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu) així com qualsevol altre que suposi un incentiu al turisme no estacional i de qualitat.

3.4 El que la citada LTIB determina, en la seua Disposició transitòria cinquena, que fins a l'aprovació de la disposició reglamentària que el reguli, serà d'aplicació el disposat en l'article 32 de l'LTIB, sempre que l'ús compatible i secundari no estigui expressament prohibit per l'instrument de planejament corresponent i la superfície edificada de la qual no superi el 30% de la totalitat de l'establiment.

4. De la conjunció de tot l'anterior derivaria que les NS vigents:

4.1 No defineixen la classificació dels usos amb un grau de concreció suficient que permeti discriminar, d'entre els diferents usos residencials, el residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

4.2 No prohibeixen expressament cap ús, així que la totalitat d'usos previstos en l'article 32.4 de l'LTIB com a compatibles i secundaris al turístic, i entre ells les activitats complementàries de les de lloguer turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment esmentades a l'inici, estarien, en l'actualitat i amb caràcter general, permesos en tot el terme municipal, fet que possibilitaria la seua implantació de forma indiscriminada, que precisament és el que es vol evitar.

5. Per tot l'exposat s'ha optat, finalment, per ampliar l'objecte de la Modificació amb l'objectiu d'incloure-hi la definició d'un nou règim d'usos que substitueixi a l'actualment vigent, que és el que resulta d'allò assenyalat en l'apartat 3.4 Condicions general d'ús, de les Normes generals d'edificació contingudes en el Capítol III de les Normes urbanístiques (NU) de les NS, i en l'apartat 4. Condicions d'ús de les diferents qualificacions previstes en el Capítol IV Ordenances del sòl urbà, de les NU de les NS.

Aquest nou règim concreta molt més que l'actual la regulació dels diferents usos previstos:

- a. Definint, dins de les condicions generals dels usos: la seua estructura general, classificació, grau de compatibilitat i determinacions específiques, de forma similar a l'efectuada en el plantejament general més recent.
- b. Regulant, en les condicions específiques de cada qualificació, les possibilitats per a l'autorització de cadascun dels usos definits, determinant de forma taxativa els usos característics i permesos, la implantació de la qual, amb condicions o no, resulta factible i, *a sensu contrario*, els usos la implantació de la qual resulti expressament prohibida per al plantejament, adaptant així la regulació a l'esquema utilitzat per la LTIB.

Determinacions del projecte

7. Per a definir el nou règim regulador dels usos, la Modificació, en primer lloc, altera el contingut de l'article 3.4) Condicions generals d'ús, diferenciant-hi tres apartats diferents, en cadascun dels quals es regula:

7.1 En el primer, l'estructura general dels usos, diferenciant-los segons la seua assignació urbanística, compatibilitat, situació i incidència en la mobilitat del terme. Aquesta última categoria pretén regular les activitats que atrauen una gran quantitat d'assistents i que, per tant, ocasionen invariablement conflictes en la mobilitat del terme.

Amb aquesta finalitat es determina, per dur a terme aquestes activitats, la necessitat de la seua ubicació en terrenys específicament qualificats per això, per a la definició de la qual el plantejament ja haurà tingut en compte les necessitats i condicions de mobilitat que aquest tipus d'activitats implica, a aquest efecte es distingeixen en les categories de:

- a. Generadors normals de mobilitat, que podran implantar-se a les zones en què són permesos.
- b. Generadors singulars de mobilitat, que només podran implantar-se en els terrenys específicament qualificats per al tipus de generador singular de mobilitat de què es tracti.

7.2 En el segon, la classificació i definicions de cadascun dels usos globals i detallats que les NS preveuen, distingint-ne, dins dels usos globals, un total de cinc: residencials, industrials, serveis, equipament, comunicacions i infraestructures i espais lliures, que després es diferencien en els diferents usos detallats en què específicament es desenvolupen les activitats que hi estan vinculades en la forma en la qual a continuació s'exposa de forma esquemàtica:

- a. Ús global residencial (R) diferenciat en cinc usos detallats: habitatge unifamiliar aïllat, habitatge adossat, residencial plurifamiliar, residencial comunitari i residencial turístic.
- b. Ús global industrial (ID) diferenciat en tres usos detallats: indústries, magatzems i tallers.
- c. Ús global de serveis (S), diferenciat en quatre usos detallats: comercial, administratiu privat, allotjament turístic i establiments públics.

d. Ús global d'equipaments (EQ), diferenciat en dotze usos detallats: sociocultural, docent, assistencial, sanitari, administratiu i institucional, esportiu, recreatiu, seguretat, proveïment, religiós, cementeri i municipal divers.

e. Ús global de comunicacions i infraestructures (CI), diferenciat en set usos detallats: xarxa viària, portuari, instal·lacions i serveis, transports, comunicacions i telecomunicacions, aparcament de vehicles i estació de serveis.

f. Ús global d'espais lliures (EL), que comprèn tant els espais lliures d'ús i domini públic com els espais lliures privats.

Com s'ha expressat, la classificació i definicions dels usos detallats dins de l'ús global residencial, inclouen:

- a. La definició de l'ús residencial turístic, entès com a ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat a qualsevol de les modalitats restants de l'ús global residencial i destinat fonamentalment a allotjar població no permanent.
- b. La definició de lloguer vacacional, entès que el seu ús residencial turístic es desenvolupa en aquesta modalitat quan, a canvi de contraprestació econòmica i dos o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per un període inferior a 31 dies i es donin les següents circumstàncies:
 - Que a més de l'allotjament s'oferti algun servei dels previstos per la normativa turística com a propis de les estàncies turístiques en habitatges.
 - Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva o altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines web de promoció, publicitat, reserva o lloguer; o publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

7.3 En el tercer, per últim, la regulació de la compatibilitat entre els diferents usos, que s'efectua per remissió a les ordenances particulars de cada zona, així com les determinacions específiques per les quals es regulen els següents usos detallats: comercial, allotjament turístic, establiments públics, equipament recreatiu i estació de serveis.

La norma defineix d'aquesta manera l'àmbit d'aplicació de les limitacions que resulten de les seues determinacions, especificant que:

- a. Per a usos diferents del d'habitatge i afectats per les determinacions de la normativa vigent en matèria d'activitats, haurà de complir-se allò assenyalat en les esmentades determinacions.
- b. Que, amb independència de l'obligat compliment de l'anterior, les esmentades limitacions no seran aplicables a les activitats que disposin del títol habilitant a l'entrada en vigor de les NS, ni a les activitats declarades d'interès turístic municipal, ni a l'exercici d'activitats no permanents que podran autoritzar-se discrecionalment en els termes establerts en la normativa vigent en matèria d'activitats.
- c. Que els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en sòl urbà i que els Plans especials

de reforma interior podran admetre usos no previstos per les NS sempre que siguin compatibles amb els que aquestes han assignat.

8. En aplicació de l'assenyalat, l'actual redacció de l'article 3.4) Condicions generals d'ús:

3.4) CONDICIONS GENERALS D'ÚS

Amb l'objectiu de definir la compatibilització d'usos en les diferents zones s'estableixen les següents situacions i categories:

3.4.1) Ús de l'habitatge o apartaments.

Categories:

- 1- Unifamiliar
- 2- Col·lectiva
- 3- Annexa a indústria-magatzem

3.4.2) ús de garatge o al servei de l'automòbil

Categories

- 1- Garatges individuals.
- 2- Garatges col·lectius.
- 3- Estacions de servei.
- 4- Tallers de reparació.
- 5- Serveis de transport de mercaderies i viatgers.

Situacions:

- 1- En habitatges unifamiliars (plantes baixes i semisoterranis).
- 2- En edificis amb ús d'habitatge col·lectiu i hotels (plantes baixes, soterranis i semisoterranis).
- 3- En edificis independents.

Les 4 últimes categories obtindran la preceptiva llicència d'obertura i compliran la Reglamentació específica vigent.

3.4.3) Comerç, garatges, oficines.

Situació 1a- En edifici d'habitatge col·lectiu o apartaments.

Situació 2a- En edifici independent.

Situació 3a- En agrupació de petits comerços.

3.4.4) Indústria i tallers.

Categoria 1a- Sense molèstia per a l'habitatge.

Categoria 2a- Incòmoda per a l'habitatge.

Categoria 3a- Agropecuària o forestal.

Situació 1a- A edificis d'habitatge col·lectiu o apartaments.

Situació 2a- En edificis independents.

3.4.5) ús públic o semipúblic.

Categoria 1a- Administratiu.

Categoria 2a- Cultural.

Categoria 3a- Religiós.

Categoria 4a- Sanitari o benèfic.

Categoria 5a- Hoteler.

Categoria 6a- Espectacles.

Categoria 7a- De relació.

Categoria 8a- Esportiu.

Situació 1a- En edificis d'habitatge.

Situació 2a- En edificis independents.

Quedarà com segueix:

3.4) CONDICIONS GENERALS D'ÚS

Per tal de determinar el règim d'usos aplicable a les diferents zones, es defineixen l'estructura general, classificació i definicions, compatibilitat i determinacions específiques dels diferents usos.

3.4.1) Estructura general dels usos.

1.- Segons la seva assignació urbanística:

-Ús global, definit per les NS per definir la destinació genèrica de cada zona.

-Ús detallat, previst de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els usos globals i característics de cada zona.

2.- Segons la seva compatibilitat:

- Ús característic: ús global definit per a cada zona, en la modalitat detallada que, si és el cas, es determini.
- Ús permès: ús detallat que, en determinades condicions, s'autoritza de forma alternativa al característic en cada zona.
- Ús prohibit: és aquell la implantació del qual no és permès pel planejament.

3.- Segons la seva situació:

- Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
- Situació 2: en planta baixa amb accés directe des de la via pública; o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera, sempre que la superfície útil que se situï en planta baixa suposi, almenys, el 50% de la superfície útil total del local.
- Situació 3: en edifici, o parcel·la en el cas d'activitats a l'aire lliure, destinat exclusivament a l'ús i que estigui adossat a un altre d'ús igual o diferent.
- Situació 4: en edifici, o parcel·la en el cas d'activitats a l'aire lliure, destinat exclusivament a l'ús i que està aïllat d'altres d'ús igual o diferent.
- Situació 5: en espai lliure de parcel·la

4.-Segons la seva incidència en la mobilitat del terme:

- Generadors normals de mobilitat, que podran implantar-se en les zones que resultin permesos.
- Generadors singulars de mobilitat, que només podran implantar-se en els terrenys específicament qualificats per al tipus de generador singular del qual es tracti. S'estableixen els següents tipus de generadors singulars de mobilitat, independentment del que pugui establir una altra legislació:
 - Activitats comercials individuals amb superfície útil per a l'exposició i venda superior a 2.000 m² o, en el cas d'activitats comercials col·lectives, superior a 6.000 m².
 - Establiments públics i equipaments, amb una capacitat superior a 1.000 persones.
 - Altres activitats que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 1.000, podent l'Ajuntament requerir la presentació d'un estudi referent a aquest aspecte si ho considera oportú.

3.4.2) Classificació i definicions dels usos globals i detallats

1.-Ús residencial (R): ús global que desenvolupen particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. L'esmentat ús podrà desenvolupar-se en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els següents usos detallats:

a).-

| | | |
|-----------|-------------|---------|
| Habitatge | unifamiliar | aïllat: |
|-----------|-------------|---------|

 És la que sense compartir parets mitgeres, es defineix per la seva vinculació a la superfície mínima de parcel·la definida en aquestes Normes sense necessitat de vinculació registral independent.

Per a cadascuna dels habitatges, la seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar i no es pot, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu nombre, el seu caràcter unifamiliar.

b).- Habitatge adossat: conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Serand'aplicació a cadascuna d'elles els anteriors requisits sobre tipologia funcional, programa i distribució

c).- Residencial Plurifamiliar: conformat per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d).- Residencial comunitari: és el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

i) Residencial turístic: ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en qualsevol de les modalitats anteriors i destinat fonamentalment a albergar població no permanent. S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i hi concorrin les següents circumstàncies:

-Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels previstos per la normativa turística com a propis de les estades turístiques a habitatges.

-Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se subdivideix en tres usos detallats:

a).- Indústries: és l'ús corresponent a les activitats dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasament i embalatge, així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats

b).- Magatzems: és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic, però sí a venedors minoristes.

c).- Tallers: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de vehicles, maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars. Es permetran instal·lacions de rentat de vehicles sempre que aquestes siguin utilitzades exclusivament per personal de l'activitat, com a activitat complementària a les tasques de reparació.

d) Estacions de recarrega de vehicles elèctrics: és l'ús corresponent a les estacions de punts de recarrega únicament per a vehicles elèctrics, podent disposar d'activitat complementària de comerç al detall limitada a una superfície útil màxima de 100 m². Queden exclosos d'aquest ús els punts de recarrega vinculats a habitatges per al seu ús domèstic, que estaran permesos en tot el terme municipal.

3.- Ús de serveis (S): Ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Se subdivideix en quatre usos detallats:

a).- Comercial: Comprèn les activitats comercials previstes en la normativa en matèria de comerç. També es consideraran activitats comercials les que prestin directament al públic determinats serveis no necessàriament relacionats amb la venda de productes, però que les seves característiques constructives i funcionals, les del risc derivat de l'activitat i les dels ocupants es puguin assimilar més a les pròpies d'aquest ús que a les de qualsevol altre, com per exemple, petites bugaderies, salons de perruqueria, etc. No s'inclouen en aquest ús les activitats de venda de productes en "food-trucks", instal·lacions de naturalesa mòbil o similar, les quals estan prohibides en tot el terme municipal excepte autorització municipal expressa per a ocasions puntuals, tals com festes populars o esdeveniments de caràcter no permanent.

També queda prohibit en tot el terme municipal la instal·lació de "clubs de fumadors".

b).- Administratiu privat: comprèn les activitats destinades a la realització de tasques administratives i/o de gestió, excepte les activitats institucionals. S'inclouen, per exemple, oficines bancàries, despatxos professionals, etc.

També s'inclouen els establiments destinats a altres activitats quan les seves característiques

constructives i funcionals, les del risc derivat de l'activitat i les dels ocupants es puguin assimilar més a les pròpies d'aquest ús que a les de qualsevol altre, com per exemple, despatxos mèdics, consultes, àrees destinades al diagnòstic i tractament, etc.

c).- Allotjament turístic: comprèn les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes.

d).- Establiments públics: comprèn les activitats vinculades al sector de la restauració i/o destinades a l'esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població, sempre que no estiguin considerades generadors singulars de mobilitat conforme a l'apartat 3.4.1.4. Es distingeixen en:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa del joc i les apostes

4.- Ús d'equipaments (EQ): Comprèn els següents usos detallats:

a).- Sociocultural: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

b).- Docent: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris, d'ensenyament infantil, primària i secundària, de formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

c).- Assistencial: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones; o a serveis específicament relacionats amb la tercera edat. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, mniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

d).- Sanitari: activitats d'ús públic o privat, destinades a assistència sanitària amb hospitalització de 24 hores i que està ocupat per persones que, en la seva majoria, són incapaces de cuidar-se per si mateixes, tals com hospitals, clíniques, etc. No s'inclouen les activitats destinades a assistència sanitària de caràcter ambulatori: despatxos mèdics, consultes, etc.

e).- Institucional: edificacions per al servei de les administracions públiques. Inclou, a títol d'exemple, les oficines administratives de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, etc.

f).- Esportiu: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, tals com a universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts a l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

g).- Recreatiu: activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

g1).- Activitats artístiques realitzades a locals tancats, tals com a sales de cinema, teatres.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, tals com parcs d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com bars, oficines d'informació

ciudadana, etc.
g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en l'ús d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat

h).- Seguretat: activitats realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

i).- Proveïment: Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

j).- Religió: activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les maneres de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc. Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès en les parcel·les exclusivament qualificades per al mateix.

k).- Cementiri: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord amb el que preveu el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria, o norma que el substitueixi. Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès en les parcel·les exclusivament qualificades per a aquest.

l).- Municipal divers: reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments detallats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI): ús global que comprèn els següents usos detallats:

a).- Xarxa viària: ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees que hi estan annexes. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i per les pròpies NS, així com totes les ordenances municipals, disposicions i reglaments que siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: correspon a les activitats desenvolupades a la zona de servei portuari i instal·lacions vinculades.

c).- Instal·lacions i serveis: correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigües pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, dessaladores d'aigua de mar, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleria, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. Dins d'aquests recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, havent d'en tot cas complir-se la normativa que sigui d'aplicació. A més de l'establert als apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de l'estesa elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

d).- Transports: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

i).- Comunicacions i telecomunicacions: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les quals regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

f).- Aparcament de vehicles: comprèn els espais destinats a l'estacionament de vehicles de dues rodes o tipus turisme, en els quals hi hagi freqüent moviment de vehicles, exceptuant el transport de mercaderies.

g).- Estació de serveis: comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis, gasolineres, encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's el comerç al detall, amb una superfície útil màxima per a l'exposició i venda de 100 m². Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. S'inclouen també en aquest ús, les instal·lacions destinades al rentat i neteja de vehicles, tant com a activitat complementària de l'estació de serveis com a activitat independent, havent d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

h).- Dipòsits de vehicles: comprenen els espais en els quals els vehicles estan normalment emmagatzemats i aparcats amb escassa mobilitat, com dipòsits de vehicles destinats al seu lloguer, venda o similar. S'inclouen també els garatges per a vehicles destinats al transport de persones o mercaderies. Els dipòsits de vehicles a l'aire lliure hauran de disposar de barreres de tipus vegetal que redueixin al mínim la seva visibilitat des de la via pública.

6.- Espais lliures (EL): ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, esplai i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn dos usos detallats:

a).- Espais lliures d'ús i domini públic: zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en la seva regulació específica.

b).- Espais lliures privats: àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, així qualificades per les NS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

3.4.3) Compatibilitat d'usos i determinacions específiques

1.- Les NS concreten, per a cada zona d'ordenança, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, i el nivell de permissivitat de cadascun d'ells. Les classes o subclasses d'usos característics i permesos, així com les situacions pel que fa a altres usos i edificis en què es permeten, es recullen a les ordenances particulars de cada zona. Els usos així específicament definits, així com els que es plantegin en situació diferent de les admeses, es consideraran usos prohibits.

Les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats que disposin de títol habilitant a l'entrada en vigor d'aquestes NS, ni a l'exercici d'activitats no permanents que podran autoritzar-se discrecionalment en els termes establerts la normativa vigent en matèria d'activitats.

2.- Els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no previstos per les NS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

3.- Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:
a).- A les edificacions que obtinguin autorització autonòmica de gran establiment comercial no els resultaran d'aplicació les limitacions de volum màxim per edifici fixada per a la qualificació dels terrenys en què s'assenten, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000 m³.

4.- Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic:
a).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.
b) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes generadors singulars de mobilitat
5 Determinacions específiques de l'ús detallat d'establiment públic i equipament recreatiu:

5.1 Les activitats de l'apartat 3.d2) que comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat del terme municipal. Únicament es podrà exercir l'activitat a l'interior de locals tancats, amb les determinacions específiques que s'indiquen a continuació:
-L'activitat musical s'exercirà amb portes i finestres tancades, havent de disposar d'un sistema de climatització adequat.

-La porta principal d'entrada i les que puguin ser usades de manera habitual, exceptuant les sortides d'emergència, que comuniquin amb zones obertes, hauran de disposar de doble porta amb molls de tornada i tancament hermètic, en posició tancada, o d'altres sistemes equivalents que garanteixin l'aïllament permanent de la façana en els moments d'entrada i sortida de públic. Serà responsabilitat del titular de l'activitat assegurar-se de la no obertura simultània d'ambdues portes.

-L'establiment haurà de disposar d'almenys, una sortida d'emergència independent de l'entrada principal i al més oposada a aquesta del que sigui possible, amb independència de la cabuda i la superfície de l'establiment.

-Es prohibeix el desenvolupament d'aquestes activitats en planta soterrani o semisoterrani.

5.2 Quan resultin admeses a la zona de la qual es tracti, les activitats d1) i els clubs de platja no podran disposar d'una superfície per a utilització del públic superior a 400 m².

5.3 Els establiments públics que comprenguin activitats regulades per la normativa del joc i les apostes, no podran implantar-se en un radi de 500 m dels límits de parcel·les en què se situïn equipaments docents.

6.- Determinacions específiques de l'ús d'estació de serveis: les instal·lacions destinades al

rentat i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

7 A les zones qualificades com UA, UAA i MC, es prohibeix l'autorització d'edificis de nova planta destinats a usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4. Sí que podran autoritzar-se en situació 2 però sempre que més del 50 % de la superfície útil prevista en el projecte es destini a l'ús característic.

8 Als edificis de tipologia plurifamiliar, queda expressament prohibit l'ús residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

9. Modifica en les ordenances particulars de la totalitat de qualificacions previstes per les NS i que es contenen en els articles 4.1) Ordenança 1. Unifamiliar aïllada (UA) 4.2) Ordenança 2. Residencial unifamiliar o col·lectiva. Aïllada o agrupada (UAA); 4.3 Ordenança 3. Mixta en els nuclis (MC); 4.4 Ordenança 4. Turísticohotelera (TH); 4.5 Ordenança 5. Indústria i magatzems (IJ, IA); i 4.6 Ordenança 6. Equip (EQ), del capítol IV. Ordenances per al sòl urbà, el seu apartat 4, amb l'objectiu d'incorporar la nova regulació, incloent a cadascun d'ells la relació detallada i expressa dels que es consideren usos característics, usos admesos i usos prohibits, tal com resulta de la translació de les determinacions que es contenen en les NS vigents, i tal com es deriva de l'aplicació dels criteris dels òrgans responsables del planejament relatiu a les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats recreatives d'oci i entreteniment com discoteques, cafès concert etc. que constitueixen el motiu de la Modificació, tot això en la forma que a continuació s'expressa:

9.1 L'apartat 4. Condicions d'ús, de l'Ordenança 1- Unifamiliar aïllada (UA) que ara diu:

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1 Usos permesos.

4.1.1 Habitatge. En categoria 1a: Unifamiliar. S'admetrà l'edificació aparellada (dos a dos) quan existeixi compromís entre confrontants.

4.1.2 Garatge. Categoria 1a: Individual, en situació 1a: En habitatges unifamiliars (plantes baixes i semisoterranis). S'exigeix una plaça de garatge per habitatge, o cada 100 m² / c. En altres usos.

4.1.3 Comerç i oficines. Categoria 3a. Situació 3a.- En agrupació de petits comerços

4.1.4- Ús públic o semipúblic. Categories 2a,3a,4a,5a,7a,8a: Cultural, Religios, Sanitari o benèfic, Hoteler, De relació, Esportiu i en situació 2: En edificis independents

4.2 Usos prohibits. Els restants.

Quedarà com segueix:

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar aïllat. Situacions 1, 3 i 4. Únicament en situació aïllada o aparellada (dos a dos).

b).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades a l'ús i situacions definides a l'apartat a).

4.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m²

d).- Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics. Situacions 3 i 4

- Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situació 2

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2 i 3.

d).- Establiments públics. Únicament els següents usos detallats:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística.

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa del joc i les apostes

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 1 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1 i 4

f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5.

h).- Dipòsits de vehicles. Situacions 3 i 4

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

-Ús residencial (R):

b).- Habitatge unifamiliar adossat.

c).- Residencial plurifamiliar.

d).- Residencial comunitari.

e).- Residencial turístic diferent del característic

-Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- b).- Magatzems.

-Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament turístic.
- d).- Establiments públics. Únicament el següent ús detallat:
 - d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística

-Ús d'equipaments (EQ):

- g).- Recreatiu:
 - g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
 - g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat.
- i).- Proveïment
- j).- Religios
- k).- Cementiri

-Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transportis
- g).- Estació de serveis

...

9.2 L'apartat 4. Condicions d'ús, de l'Ordenança 2- Residencial unifamiliar o col·lectiva. Aïllada o agrupada (UAA), que ara diu:

...

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1- Usos permesos.

4.1.1- Habitatge. Categoria 1a unifamiliar i 2a col·lectiva

4.1.2 Garatge. Categoria 1a- Garatges individuals i 2a- Garatges col·lectius. En situació 1a: en habitatges unifamiliars (plantes baixes i semisoterranis) i 2a: en edificis amb ús d'habitatge col·lectiu o hotels (plantes baixes, soterranis i semisoterranis). S'exigeix 1 plaça de garatge per habitatge o cada 100 m² en altres usos.

4.1.3- Comerç, garatges, oficines. Situació 1a: en edifici d'habitatge col·lectiu o apartaments. Situació 2- En edifici independent. Situació 3a- En agrupació de petits comerços. Els garatges formen part de la petita activitat.

4.1.4- Indústria i tallers. Categoria 1a: Sense molèstia per a l'habitatge. Situació 2a. En edifici independent.

4.1.5 ús públic o semipúblic.

Categories 2a,3a,4a,5a,6a,7a i 8a: Cultural, Religiós, Sanitari o Benèfic, Hoteler, Espectacles, De relació i Esportiu. En situació 2a: en edificis independents.

Tots aquests usos permesos, quan es tracti d'iniciatives privades corresponents a comerços, magatzems, de relació sanitària i espectacles (excepte sales de projecció) tindran la limitació de 300 m2.c. i ubicació únicament en planta baixa.

4.2 Usos prohibits.

Els restants.

...

Quedarà com segueix:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R):

- a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4
- e).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades als usos i situacions definides als apartats a), b), c) i d).

4.1.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situacions 2 i 4
- b).- Magatzems. Situacions 2 i 4
- c).- Tallers. Situacions 2,3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m2.
- d).- Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: Situacions 3 i 4

-Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4. Únicament comerç al detall.
- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Allotjament turístic. Situacions 3 i 4. Únicament en la modalitat d'hotel de ciutat.
- d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats que, quan comportin activitat musical, haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals amb portes i finestres tancades:
 - d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística
 - d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc

- Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:
- g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres.
- h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4
- l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5: Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.1.3.- Usos prohibits

- Ús de serveis (S):

- d).- Establiments públics. Usos detallats:
- d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística.

- Ús d'equipaments (EQ):

- g).- Recreatiu:
 - g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
 - g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat
 - i).- Proveïment
 - j).- Religios
 - k).- Cementiri
- Comunicacions i infraestructures (CI)
- b).- Portuari
 - d).- Transports
 - g).- Estació de serveis
 - h).- Dipòsits de vehicles

...

9.3 L'apartat 4. Condicions d'ús de l'Ordenança 3-Mixta en els nuclis (MC), que ara diu:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Usos permesos.

4.1.1.- Habitatge.

Categories 1a.- unifamiliar; 2a.- col·lectiu; i 3r.- annex a indústria-magatzem.

4.1.2.- Garatge i suport a l'automòbil.

Categories 1a Garatges individuals; 2a Garatges col·lectius i 4a Tallers de reparació.

En situacions 1a en habitatges unifamiliars (plantes baixes i semisoterranis i 2a en edificis amb ús d'habitatge col·lectiu o hotels (plantes baixes, soterranis i semisoterranis).

S'exigeix la dotació de:

MC. 1 1 plaça d'aparcament cada 2 habitatges. o 200 m²/c.

MC. 2 1 plaça d'aparcament cada 1 habitatge . o 100 m²/c.

4.1.3.- Comerç, magatzems i tallers.

Situacions 1a: en edifici d'habitatge col·lectiu o apartaments; 2a: En edifici independent i 3a: en agrupació de petits comerços.

Els magatzems solament existiran formant part de la pròpia activitat.

4.1.4.- Indústries i tallers.

Categoria 1a: Sense molèstia per a l'habitatge i 2a: Incòmoda per a l'habitatge.

En situacions 1a: en edificis d'habitatge col·lectiu o apartaments i 2a: en edificis independents.

4.1.5.- Ús públic i semipúblic.

Categories 1a: Administratiu, 2a: Cultural; 3a: Religios; 4a: Sanitari o benèfic; 5a: Hotel·ler; 6a: Espectacles; 7a: De relació i 8a: Esportiu.

En situacions 1a: en edificis d'habitatge i 2a: en edificis independents.

4.2 Usos prohibits.

Els restants.

...

Quedarà com segueix:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

-Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

e).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades als usos i situacions definides als apartats a), b), c) i d).

4.2.- Usos permesos:

-Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situacions 2, 3 i 4
- b).- Magatzems. Situació 2, 3 i 4
- c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m2.
- d) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: Situacions 3 i 4

-Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4. Únicament comerç al detall.
- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas de l'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m2, sense increment de la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de les condicions generals de la zona.

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats que, quan comportin activitat musical, hauran d'efectuar-se sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades:

- d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística.
- d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes.

- Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:
 - g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres.
- h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4
- l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
 - c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
 - e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
 - f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:
- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística.

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat.

i).- Proveïment

j).- Religiós

k).- Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

h).- Dipòsits de vehicles

...

9.3 L'apartat 4. Condicions d'ús, de l'Ordenança 4. Turísticohoteler (TH), que ara diu:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Usos permesos

4.1.1.- Habitatge.

En categories 1a: unifamiliar; 2a: col·lectiva i 3a: annexa a indústria-magatzem.

4.1.2.- Garatge.

Categories 1a Garatges individuals; i 2a Garatges col·lectius.

En situacions 1a en habitatges unifamiliars (plantes baixes i semisoterranis) i 2a en edificis amb ús d'habitatge col·lectiu o hotels (plantes baixes, soterranis i semisoterranis).

S'exigeix la dotació d'una plaça de garatge per habitatge o 100 m construïts.

4.1.3.- Comerç i oficines.

Situacions 1a: en edifici d'habitatge col·lectiu o apartaments; 2a: en edifici independent i 3a: en agrupació de petits comerços.

4.1.4.- Ús públic i semipúblic.

Categories 1a: Administratiu, 2a: Cultural; 3r: Religiós; 4a: Sanitari o benèfic; 5a: Hoteler; 6a: Espectacles; 7a: De relació i 8a: Esportiu.

4.2.- Usos Prohibits.

Els restants.

...

Quedarà com segueix:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

- Ús de serveis (S):

c).- Allotjament turístic. Situacions 1, 3 i 4.

La totalitat de les zones així qualificades es delimiten com a aptes per a hotels de ciutat, resultant-hi d'aplicació un índex d'intensitat d'ús turístic d'1/40

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

e).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades als usos i situacions definits als apartats a), b), c) i d).

-Ús industrial (ID):

a).- Industrial. Situacions 2, 3 i 4

b).- Magatzems. Situació 2, 3 i 4

c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m².

d) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: situacions 3 i 4

-Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4. Únicament comerç al detall.

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats que, quan comportin activitat musical haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades.

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística, únicament en parcel·les vinculades a establiments hotelers.

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes.

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5: Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles.
- h).- Dipòsits de vehicles, ajustats a les següents determinacions específiques:
 - L'activitat ha d'obtenir el corresponent títol habilitant, vinculat a una oficina de lloguer de vehicles (situada en el mateix emplaçament)
 - Únicament es poden emmagatzemar vehicles de dues rodes
 - Tindrà una superfície útil màxima de 20 m²
 - En cas que sigui necessari travessar la vorera pública per a l'accés dels vehicles a la zona de dipòsit, l'exercici de l'activitat quedarà condicionat a l'obtenció prèvia del corresponent gual municipal.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.1.3.- Usos prohibits

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

...

9.4 L'apartat 4. Condicions d'ús, de l'Ordenança 5. Indústria i magatzems (IJ, IA), que ara diu:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1- Usos permesos

4.1.1.- Habitatges.

En categoria 3a: Annexa a indústria-magatzem amb un màxim d'1 habitatge per activitat.

4.1.2.- Garatge i al servei de l'automòbil.

Categories 1a: Garatges individuals; 2a: Garatges col·lectius; 3a: Estacions de servei; 4a: Tallers de reparació; i 5a: Serveis de transport de mercaderies i viatgers.

En situació 3: En edifici independent

S'exigeix la dotació d'1 plaça de garatge cada 200 m construïts.

4.1.3.- Comerços, magatzems i oficines.

S'admeten formant part de l'activitat. En el grau 2n s'admeten magatzems com a ús únic.

4.1.4.- Indústria.

Categories 1a: Sense molèstia per a l'habitatge; 2a: Incòmoda per a l'habitatge; i 3a: Agropecuària o forestal.

4.1. 5 - Ús públic i semipúblic.

Categories 1a: Administratiu; 4a: Sanitari o benèfic; i 8a: Esportiu.

En situacions 1a: en edificis d'habitatge i 2a: en edificis independents.

4.2.- Usos prohibits. Els restants.

...

Quedarà com segueix:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

- Ús industrial (ID). Situacions 2, 3 i 4, amb les següents determinacions específiques:

a).- Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús:

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 10 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-240 com a mínim i no presenti obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 5 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-180 com a mínim i no presenti obertures). Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: qualsevol (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-120 com a mínim i no presenti obertures).

b).- Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús i els destinats a usos residencials:

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 15 m.

Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 10 m.

Nivell de risc intrínsec de la indústria a baix: 5 m.

4.2.- Usos permesos:

Ús residencial (R). Únicament:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per activitat. Situació: 1, 3 i 4

Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situació: 1, 2, 3 i 4

b).- Administratiu privat. Situació: 1, 2, 3 i 4

d).- Establiments públics: Únicament l'ús detallat:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística, que quan comportin activitat musical haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades.

Tots ells només s'admetran com a usos vinculats i complementaris de l'ús característic i la seva

superfície construïda conjunta no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la. L'anterior no resultarà d'aplicació a les parcel·les dels nuclis industrials que donin enfront de les carreteres PM-801, PM-802 i PM-803, en les quals no existirà limitació per a superfícies d'ús comercial sempre que es disposin en la façana a aquestes.

- Ús d'equipaments (EQ):

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 1, 2, 3 i 4

e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 1, 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades a locals tancats, com a sales de cinema, teatres.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

h).- Seguretat. Situacions 1, 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Ús de Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 1, 2, 3 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4. S'exigeix la dotació d'1 plaça d'aparcament cada 200 m construïts

h).- Dipòsits de vehicles. Situacions 3 i 4

- Ús d'Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

Ús residencial (R)

b).- Habitatge unifamiliar adossat

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitari

e).- Residencial turístic

Ús de serveis (S):

c).- Allotjament Turístic

d).- Establiments públics

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística.

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes.

Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat

- i).- Proveïment
- j).- Religiós
- k).- Cementiri

Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transportis
- g).- Estació de serveis

...

9.6 L'apartat 4. Condicions d'ús, de l'Ordenança 6. Equip (EQ), que ara diu:

...

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1- Usos permesos

4.1.1- Habitatge

Formant part de la pròpia activitat.

4.1.2- Garatge i al servei de l'automòbil.

Categoria 3a Estacions de serveis en Situació 3a: En edifici independent i en categoria 2a: Garatges col·lectius, formant part de l'activitat.

S'exigeix la dotació d'una planta d'aparcament cada 200 m² / c.

4.1.3- Oficines.

Formant part de l'activitat.

4.1.4- Ús públic i semipúblic.

Categories 1a: Administratiu; 2a: Cultural; 3a: Religiós; 4a: Sanitari o benèfic; i 8a: Esportiu.

En situacions 1a: en edificis d'habitatge i 2a: en edificis independents.

4.2- Usos prohibits. El restants.

...

Quedarà com segueix:

...

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

- Ús d'equipaments (EQ):

- a).- Sociocultural (EQ-SC). Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent (EQ-D). Situacions 1, 2, 3 i 4

- c).- Assistencial (EQ-A). Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari (EQ-S). Situacions 2, 3 i 4
- e).- Institucional (EQ-I)E. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu (EQ-E). Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu (EQ-R):
 - g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres. Situacions 2, 3 i 4
 - g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars. Situacions 2, 3 i 4
 - g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic pel fet de constituir generadors singulars de mobilitat. Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- h).- Seguretat (EQ-SG). Situacions 2, 3 i 4
- i).- Proveïment (EQ-AB). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- j).- Religiós (EQ-RL). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4
- k).- Cementiri (EQ-C). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situació 4
- l).- Municipal divers (EQ-MD). Situacions 1, 2, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R). Únicament l'ús detallat:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació 1, 3 i 4.

- Ús industrial (ID):

b).- Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic

d).- Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics. Situacions 3 i 4

- Ús de serveis (S). Situació 1, 3 i 4:

a).- Comercial.

b).- Administratiu privat

d).- Establiments públics:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística sense oferta musical. Amb oferta musical únicament a la subzona EQ-R

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística, únicament en la subzona EQ-R

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes, únicament a la subzona EQ-R

Els usos de serveis només s'admetran com a usos complementaris i vinculats al característic i la seva superfície construïda conjunta, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- a).- Xarxa viària
- c).- Instal·lacions i serveis
- e).- Comunicacions i telecomunicacions
- f).- Aparcament de vehicles.

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R):

- b).- Habitatge unifamiliar adossat.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitari.
- e).- Residencial turístic

- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Tallers.

- Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament Turístic.
- d).- Establiments públics.
- d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística amb oferta musical, excepte en la subzona EQ-R
- d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística, excepte en la subzona EQ-R
- d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes, excepte en la subzona EQ-R
- Comunicacions i infraestructures (CI)
- b).- Portuari
- d).- Transports
- g).- Estació de serveis

...

10. Aprofitant la Modificació, davant l'absència de cap referència a això en les NS vigents i a suggeriment dels serveis tècnics municipals, s'ha incorporat, en el nou article 4.7) Ordenança 7. Espais lliures públics (EL-P), la regulació dels terrenys assignats a aquesta qualificació, regulació que segueix les característiques generals definides per a aquesta modificació pels planejaments generals més recents, de la manera en què es concreta més avall.

La incorporació d'aquest article suposa la reenumeració dels actuals articles 4.7) Unitat d'actuació en sòl urbà i 4.8) Disposició transitòria, que passaran a ser els articles 4.8) i 4.9) respectivament.

4.7) ORDENANÇA 7 - ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL-P)

1. DEFINICIÓ.- Zones verdes de domini i ús públic en les quals les edificacions es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.).

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.-

3.1 Alineacions i rasants. Les definides en plànols.

3.2 Parcel·la mínima. No es fixa

3.3.- Edificabilitat. No superarà 0,04 m²/m²

3.4 Alçària a cornisa: 4 m

3.5 Alçària màxima en nombre de plantes: 1

4. CONDICIONS D'ÚS

Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esplai propis de les zones verdes. En el seu subsòl podran construir-se aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, podrà admetre's en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície.

Determinacions d'obligada inclusió

1.1. L'article 3 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, (TRLRHL 2015) i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), determinen l'obligació per al plantejament d'expressar els interessos generals a què obeeix la seua formulació.

A l'efecte d'acomplir l'anterior, s'ha d'assenyalar que la Modificació té per finalitat bàsica la formulació d'un nou marc regulador de les possibilitats d'implantació dels diferents usos en les diverses zones del terme municipal, que:

- a. Ve a substituir allò definit per les NS actualment vigents, que resulta difús i molt poc concret, així que aquesta substitució suposarà un increment en la claredat i concreció de la normativa reguladora dels usos que facilitarà la seua lectura i comprensió per als usuaris, la qual cosa s'estima que influirà molt positivament en la seguretat jurídica dels administrats.
- b. Inclou la definició del règim de les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment que, amb caràcter general, permet l'LTIB, la implantació de la qual, de forma indiscriminada s'estima que produiria efectes indesitjables en les zones afectades, implantació que la norma ara delimitarà, controlant d'aquesta manera un element greument pertorbador del benestar ciutadà, com és el soroll que poden derivar d'aquestes activitats i minimitzant els efectes que poden tenir els esdeveniments multitudinaris sobre la mobilitat

ciutadana que en relació amb aquestes activitats poden plantejar-se. Ambdós efectes suposaran una millora evident del medi urbà i rural.

- c. Inclou, així mateix, la prohibició expressa de la modalitat del lloguer vacacional en els edificis de tipologia plurifamiliar, determinació que, amb caràcter general, pot contribuir a fer tornar al mercat un stock d'habitatges que és molt necessari per cobrir, a un preu accessible, les necessitats d'habitatge habitual en règim de lloguer i que pretén evitar el desenvolupament en una part important dels teixits urbans, d'un ús i que pot resultar altament pertorbador de les seves actuals condicions de qualitat ambiental i convivencial.

Finalitats: increment de la seguretat jurídica dels administrats, normalització del mercat de lloguer d'habitatge habitual, i implementació de mesures de millora i protecció del medi ambient urbà i rural, integren els interessos generals bàsics a què obeeix la Modificació plantejada i l'expressió de la qual exigeix la normativa esmentada a l'inici.

12. L'article 22 del TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, els articles 38, 41 i 47 de la LUIB, estableixen que els plans generals i els plans d'ordenació detallada han de contenir els estudis econòmics de plantejament que resultin exigibles en funció de les característiques que prevegin.

En aquest cas, les determinacions de la Modificació no suposen la previsió de cap actuació urbanística en què resulti exigible l'anàlisi de la seua viabilitat i/o la seua sostenibilitat econòmica, per la qual cosa no resulta exigible la seua inclusió de l'estudi econòmic de cap planejament.

13. L'article 70 ter. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases règim local i, en el seu desenvolupament, l'article 59.5 de la LUIB, estableix que quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, haurà de fer-se constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seua iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.

La Modificació no suposa modificació dels usos del sòl definits per les NS vigents, sinó només una regulació més detallada d'aquests, que inclou els derivats de l'entrada en vigor d'una normativa sobrevinguda que ha alterat les determinacions que s'hi contenien en relació amb determinats usos i activitats i, en tot cas, es tracta d'una regulació de general aplicació respecte de la qual resulta impossible definir els efectes en àmbits individualitzats i identificables.

Documentació modificada

14. Com a conseqüència de les determinacions d'aquesta Modificació, a les NU de les NS i en la forma que es concreta en l'annex 2 d'aquesta documentació:

14.1 Resulta substituïda l'actual redacció dels articles 3.4) Condicions generals d'ús, del Capítol III Normes generals d'edificació; i 4.1) Ordenança 1. Unifamiliar aïllada (UA); 4.2) Ordenança 2. Residencial unifamiliar o col·lectiva. Aïllada o agrupada (UAA); 4.3) Ordenança 3. Mixta en els nuclis (MC); 4.4) Ordenança 4. Turísticohotelera (TH); 4.5) Ordenança 5. Indústria i magatzems (IJ, IA); i 4.6) Ordenança 6. Equip (EQ), del Capítol IV. Ordenances per al sòl urbà.

14.2 S'incorpora el nou article 4.7) Ordenança 7. Espais lliures públics (EL-P), la qual cosa suposa la reenumeració dels actuals articles 4.7) Unitat d'actuació en sòl urbà i 4.8) Disposició transitòria, que passaran a ser articles 4.8) Unitat d'actuació en sòl urbà i 4.9) Disposició transitòria, respectivament.

José Bonilla Villalonga. Arquitecte

ANNEX 1: RESUM EXECUTIU

1 Els articles 25.3 del TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, l'article 37.2 de la LOUS, assenyalen que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

- a. Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de situació, i assenyalament de l'abast d'aquesta alteració.
- b. Si és el cas, els àmbits en els quals es suspèn l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

2. A l'efecte d'acomplir l'anterior:

2.1 Els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent estan constituïts per la totalitat del terme municipal, ja que es tracta d'una modificació de normativa que resulta de general aplicació.

2.2 L'abast de la Modificació és l'alteració de l'ordenació urbanística vigent per definir una nova regulació de les possibilitats d'implantació dels diferents usos que a les NS es preveuen, regulació que substituirà la continguda en les NS actualment vigents, que resulta difusa i molt poc concreta, i que inclou:

a. La definició del règim de les activitats complementàries de les d'allotjament turístic relacionades amb les activitats musicals d'oci i entreteniment que, amb caràcter general, permet l'LTIB.

b. La definició del concepte d'ús residencial turístic i del seu exercici en la modalitat de lloguer vacacional, així com la prohibició de l'exercici de l'esmentada modalitat en els edificis residencials de tipologia plurifamiliar existents en el terme municipal.

2.3 L'àmbit de la suspensió dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística és la totalitat del terme municipal i la durada de la suspensió és la resultant de l'aplicació de l'assenyalat en l'article 51 de la LUIB, és a dir, dos anys o fins a l'aprovació definitiva.

ANNEX 2: TEXT REFÓS DELS ARTICLES MODIFICATS

1 Com a conseqüència de les determinacions de la Modificació puntual número 5 de les NS de Sant Josep de sa Talaia:

1.1 L'actual redacció dels articles 3.4) Condicions generals d'ús, del Capítol III Normes generals d'edificació, serà substituïda per la següent:

3.4) CONDICIONS GENERALS D'ÚS

A fi de determinar el règim d'usos aplicable a les diferents zones, es defineixen l'estructura general, classificació i definicions, compatibilitat i determinacions específiques dels diferents usos.

3.4.1) Estructura general dels usos.

1.- Segons la seva assignació urbanística:

- Ús global, definit per les NS per definir la destinació genèrica de cada zona.
- Ús detallat, previst de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els usos globals i característics de cada zona.

2.- Segons la seva compatibilitat:

- Ús característic: ús global definit per a cada zona, en la modalitat detallada que, si escau, es determini.
- Ús permès: ús detallat que, en determinades condicions, s'autoritza de forma alternativa al característic a cada zona
- Uso prohibit: és aquell la implantació del qual el planejament no permet.

3.- Segons la seva situació:

- Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
- Situació 2: en planta baixa amb accés directe des de la via pública; o en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera, sempre que la superfície útil que se situï en planta baixa suposi, almenys, el 50 % de la superfície útil total del local.
- Situació 3: en edifici, o parcel·la en el cas d'activitats a l'aire lliure, destinat exclusivament a l'ús i que estigui adossat a un altre d'ús igual o diferent.
- Situació 4: en edifici, o parcel·la en el cas d'activitats a l'aire lliure, destinat exclusivament a l'ús i que estigui aïllat d'uns altres d'ús igual o diferent.
- Situació 5: en espai lliure de parcel·la.

4.- Segons la seva incidència en la mobilitat del terme:

Generadors normals de mobilitat, que podran implantar-se a les zones en què resultin permesos

- Generadors singulars de mobilitat, que només podran implantar-se en els terrenys

específicament qualificats per al tipus de generador singular de què es tracti. S'estableixen els següents tipus de generadors singulars de mobilitat, independentment del que pugui establir una altra legislació:

- a).- Activitats comercials individuals amb superfície útil per a l'exposició i venda superior a 2.000 m² o, en el cas d'activitats comercials col·lectives, superior a 6.000 m²
- b).- Establiments públics i equipaments, amb una cabuda superior a 1.000 persones.
- c).- Altres activitats que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 1.000, l'Ajuntament podrà requerir la presentació d'un estudi referent a aquest aspecte si ho considera oportú.

3.4.2) Classificació i definicions dels usos globals i detallats

1.- Ús residencial (R): ús global que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Aquest ús podrà desenvolupar-se en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els següents usos detallats:

a).- Habitatge unifamiliar aïllat: és la que sense compartir parets mitgeres, es defineix per la seva vinculació a la superfície mínima de parcel·la definida en aquestes Normes sense necessitat de vinculació registral independent.

Per a cadascun dels habitatges, la seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar que no podrà, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu nombre, el seu caràcter unifamiliar.

b).- Habitatge adossat: conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossats en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran d'aplicació a cadascuna d'elles els anteriors requisits sobre tipologia funcional, programa i distribució

c).- Residencial plurifamiliar: conformat per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d).- Residencial comunitari: és el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

i) Residencial turístic: ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en qualsevol de les modalitats anteriors i destinat fonamentalment a albergar població no permanent.

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i hi concorrin les següents circumstàncies:

-Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels previstos per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.

-Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se subdivideix en tres usos detallats:

- a).- Indústries: és l'ús corresponent a les activitats dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, l'envasament i embalatge, així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats
- b).- Magatzems: és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic, però sí a venedors minoristes.
- c).- Tallers: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de vehicles, maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars. Es permetran instal·lacions de rentat de vehicles sempre que aquestes siguin utilitzades exclusivament per personal de l'activitat, com activitat complementària a les tasques de reparació.
- d) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: és l'ús corresponent a les estacions de punts de recàrrega únicament per a vehicles elèctrics, es podrà disposar d'activitat complementària de comerç al detall limitada a una superfície útil màxima de 100 m². Queden exclosos d'aquest ús els punts de recàrrega vinculats a habitatges per al seu ús domèstic, que estaran permesos en tot el terme municipal.

3.- Ús de serveis (S): ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Se subdivideix en quatre usos detallats:

- a).- Comercial: comprèn les activitats comercials previstes en la normativa en matèria de comerç. També es consideraran activitats comercials les que prestin directament al públic determinats serveis no necessàriament relacionats amb la venda de productes, però que les seves característiques constructives i funcionals, les del risc derivat de l'activitat i les dels ocupants es puguin assimilar més a les pròpies d'aquest ús que a les de qualsevol un altre, com per exemple, petites bugaderies, salons de perruqueria, etc.
No s'inclouen en aquest uso les activitats de venda de productes en "food-trucks", instal·lacions de naturalesa mòbil o similar, les quals estan prohibides en tot el terme municipal excepte autorització municipal expressa per a ocasions puntuals, tals com festes populars o esdeveniments de caràcter no permanent.
També queda prohibit en tot el terme municipal la instal·lació de "clubs de fumadors".
- b).- Administratiu privat: comprèn les activitats destinades a la realització de tasques administratives i/o de gestió, excepte les activitats institucionals. S'inclouen, per exemple, oficines bancàries, despatxos professionals, etc.
També s'inclouen els establiments destinats a altres activitats quan les seves característiques constructives i funcionals, les del risc derivat de l'activitat i les dels ocupants es puguin assimilar més a les pròpies d'aquest ús que a les de qualsevol un altre, com per exemple, despatxos mèdics, consultes, àrees destinades al diagnòstic i tractament, etc
- c).- Allotjament turístic: comprèn les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes.
- d).- Establiments públics: comprèn les activitats vinculades al sector de la restauració i/o destinades a l'esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població, sempre que no estiguin considerades generadors singulars de mobilitat conforme a l'apartat 3.4.1.4. Es distingeixen en:
 - d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística
 - d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística
 - d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa del joc i les apostes

4.- Ús d'equipaments (EQ): comprèn els següents usos detallats:

a).- Sociocultural: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'hi inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

b).- Docent: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'hi inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris, d'ensenyament infantil, primària i secundària, de formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

c).- Assistencial: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones; o a serveis específicament relacionats amb la tercera edat. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

d).- Sanitari: activitats d'ús públic o privat, destinades a assistència sanitària amb hospitalització de 24 hores i que està ocupat per persones que, en la seva majoria, són incapaces de cuidar-se per si mateixes, tals com hospitals, clíniques, etc.

No s'hi inclouen les activitats destinades a assistència sanitària de caràcter ambulatori: despatxos mèdics, consultes, etc.

i).- Institucional: edificacions per al servei de les administracions públiques. Inclou, a títol d'exemple, les oficines administratives de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, etc.

f).- Esportiu: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts a l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

g).- Recreatiu: activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, tals com sales de cinema, teatres.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, tals com parcs d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com a bars, oficines d'informació ciutadana, etc.

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en l'ús d'establiment públic per constituir generadors singulars de mobilitat

h).- Seguretat: activitats realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'hi inclouen també parcs de bombers i similars.

i).- Proveïment: activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

j).- Religios: activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les maneres de vida associativa religiosa. S'hi inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc. Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès a les parcel·les que hi estiguin exclusivament qualificades.

k).- Cementiri: activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord amb el previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria, o norma que ho substitueixi.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès a les parcel·les que hi estiguin exclusivament qualificades.

l).- Municipal divers: reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI): ús global que comprèn els següents usos detallats:

a).- Xarxa viària: ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees que hi estiguin annexes. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i per les pròpies NS, així com totes les ordenances municipals, disposicions i reglaments que siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades a la zona de servei portuari i instal·lacions vinculades.

c).- Instal·lacions i serveis: correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com a grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigües pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i *feeders* de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, dessaladores d'aigua de mar, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran situar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, havent d'en tot cas complir-se la normativa que sigui aplicable.

A més de l'establert als apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de l'estesa elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

d).- Transports: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

i).- Comunicacions i telecomunicacions: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les quals regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla

director sectorial de telecomunicacions en les Illes Balears.

f).- Aparcament de vehicles: comprèn els espais destinats a l'estacionament de vehicles de dues rodes o tipus turisme, en els quals hi hagi freqüent moviment de vehicles, exceptuant el transport de mercaderies.

g).- Estació de serveis: Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis, gasolineres, encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's el comerç al detall, amb una superfície útil màxima per a l'exposició i venda de 100 m². Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. S'inclouen també en aquest ús, les instal·lacions destinades al rentat i neteja de vehicles, tant com a activitat complementària de l'estació de serveis com a activitat independent, havent d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

h).- Dipòsits de vehicles: comprenen els espais en els quals els vehicles estan normalment emmagatzemats i aparcats amb escassa mobilitat, com a dipòsits de vehicles destinats al seu lloguer, venda o similar. S'inclouen també els garatges per a vehicles destinats al transport de persones o mercaderies.

Els dipòsits de vehicles a l'aire lliure hauran de disposar de barreres de tipus vegetal que redueixin al mínim la seva visibilitat des de la via pública.

6.- Espais lliures (EL): ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, esplai i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn dos usos detallats:

a).- Espais lliures d'ús i domini públic: zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en la seva regulació específica.

b).- Espais lliures privats: Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, així qualificades per les NS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

3.4.3) Compatibilitat d'usos i determinacions específiques

1.- Les NS concreten, per a cada zona d'ordenança, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, i el nivell de permissivitat de cadascun d'ells. Les classes o subclasses d'usos característics i permesos, així com les situacions pel que fa a altres usos i edificis en què es permeten, es recullen en les ordenances particulars de cada zona. Els usos així específicament definits, així com els que es plantegin en situació diferent de les admeses, es consideraran usos prohibits.

Les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats que disposin de títol habilitant a l'entrada en vigor d'aquestes NS, ni a l'exercici d'activitats no permanents que podran autoritzar-se discrecionalment en els termes establerts la normativa vigent en matèria d'activitats.

2. Els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els plans especials de reforma interior podran admetre usos no previstos per les NS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

3 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

a).- A les edificacions que obtinguin autorització autonòmica de gran establiment comercial no els resultaran d'aplicació les limitacions de volum màxim per edifici fixada per la qualificació dels terrenys en què s'assenten, però no podran en cap cas superar un volum

màxim per edifici de 20.000 m3.

4. Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic:

a).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.

b) No resultaran admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes generadors singulars de mobilitat

5 Determinacions específiques de l'ús detallat d'establiment públic i equipament recreatiu:

5.1 Les activitats de l'apartat 3.d2) que comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat del terme municipal. Únicament es podrà exercir l'activitat a l'interior de locals tancats, amb les determinacions específiques que s'indiquen a continuació:

-L'activitat musical s'exercirà amb portes i finestres tancades, havent de disposar d'un sistema de climatització adequat.

-La porta principal d'entrada i les que puguin ser usades de manera habitual, exceptuant les sortides d'emergència, que comuniquin amb zones obertes, hauran de disposar de doble porta amb molls de tornada i tancament hermètic, en posició tancada, o d'altres sistemes equivalents que garanteixin l'aïllament permanent de la façana en els moments d'entrada i sortida de públic. Serà responsabilitat del titular de l'activitat assegurar-se de la no obertura simultània d'ambdues portes.

-L'establiment haurà de disposar de, almenys, una sortida d'emergència independent de l'entrada principal i al més oposada a la mateixa que sigui possible, amb independència de la cabuda i la superfície de l'establiment.

-Es prohibeix el desenvolupament d'aquestes activitats en planta soterrani o semisoterrani.

5.2 Quan resultin admeses a la zona de què es tracti, les activitats d1) i els clubs de platja no podran disposar d'una superfície per a utilització del públic superior a 400 m2.

5.3 Els establiments públics que compreguin activitats regulades per la normativa del joc i les apostes, no podran implantar-se en un radi de 500 m dels límits de parcel·les en la qual se situïn equipaments docents.

6. Determinacions específiques de l'ús d'estació de serveis: Les instal·lacions destinades al rentat i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades

7. A les zones qualificades com UA, UAA i MC, es prohibeix l'autorització d'edificis de nova planta destinats a usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4. Sí que podran autoritzar-se en situació 2 però sempre que més del 50 % de la superfície útil prevista en el projecte es destini a l'ús característic.

8 Als edificis de tipologia plurifamiliar, queda expressament prohibit l'ús residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

- 1.2 L'actual redacció dels articles 4.1) Ordenança 1. Unifamiliar aïllada (UA); 4.2) Ordenança 2. Residencial unifamiliar o col·lectiva. Aïllada o agrupada (UAA); 4.3) Ordenança 3. Mixta en els nuclis (MC); 4.4) Ordenança 4. Turisticohotelera (TH); 4.5)

Ordenança 5. Indústria i magatzems (IJ, IA); i 4.6) Ordenança 6. Equip (EQ), del Capítol IV. Ordenances per al sòl urbà, de les NU de les NS, serà substituïda per la següent:

4.1) ORDENANÇA 1 - UNIFAMILIAR AÏLLADA (UA).

1. DEFINICIÓ.- Habitatge unifamiliar aïllat amb espais lliures privats.

2. CLASSIFICACIÓ.- Es consideren quatre graus: UA.1; UA.2; UA.3 i UA.4.

3.CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.-

3.1.- Alineacions i rasants. Les definides en els plànols corresponents.

3.2.- Parcel·la mínima. En cada grau correspon a les superfícies següents: UA.1 4.000 m²; UA.2 2.000 m²; UA.3 1.000 m²; UA.4 500 m²

3.3.- Superfície màxima a construir.

a) Sobre parcel·la edificable és funció de l'ocupació en planta i de l'edificabilitat. En cada grup serà:

| | Ocupac. Max | E màx. m ² /m ² |
|------|-------------|---------------------------------------|
| UA.1 | 10 | 0,15 |
| UA.2 | 15 | 0,20 |
| UA.3 | 20 | 0,30 |
| UA.4 | 30 | 0,50 |

b) Sobre zona és funció de l'edificabilitat i densitat assenyalades. Per graus, es fixa a continuació:

| | I m ² /m ² | Sviv/Hab. |
|------|----------------------------------|-----------|
| UA.1 | 0,10 | 4,5 |
| UA.2 | 0,15 | 7,5 |
| UA.3 | 0,25 | 15 |

Les parcel·les resultants compliran la condicions 3.2 i 3.3, a).

El nre. de plantes serà com a màxim en tots els graus de 2.

3.4.- Alçària a cornisa. Es fixa en 7 m.

3.5.- Alçària de pis. Lliure.

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar aïllat. Situacions 1, 3 i 4. Únicament en situació aïllada o aparellada (dos a dos).

b).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades a l'ús i situacions definides a l'apartat a).

4.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m²

d).- Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics. Situacions 3 i 4

- Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situació 2

- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2 i 3.
- d).- Establiments públics. Únicament els següents usos detallats:
 - d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística
 - d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa del joc i les apostes

- Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
 - b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
 - c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
 - d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
 - e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
 - f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
 - g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:
 - g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres.
 - h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4
 - l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4
- Comunicacions i infraestructures (CI):
- a).- Xarxa viària. Situació 5
 - c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 1 i 4
 - e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1 i 4
 - f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5.
 - h).- Dipòsits de vehicles. Situacions 3 i 4

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

-Ús residencial (R):

- b).- Habitatge unifamiliar adossat.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitari.
- e).- Residencial turístic diferent del característic

-Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- b).- Magatzems.

-Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament turístic.
- d).- Establiments públics. Únicament el següent ús detallat:
 - d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística

-Ús d'equipaments (EQ):

- g).- Recreatiu:

b) Sobre zona, l'edificabilitat i densitat fixades és la següent:

| | E m2/m2 | S viv /Ha. |
|-------|---------|------------|
| UAA.1 | 0,15 | 4,5 |
| UAA.2 | 0,20 | 7,5 |
| UAA.3 | 0,30 | 15 |

Les parcel·les resultants compliran la condició 3.3 a)

3.4.- Alçària a pis. Lliure.

3.5.- Alçària a cornisa. 7 metres en els graus 1 i 2. 10 metres en els graus 3.

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.1.- Ús característic:

- Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

e).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades als usos i situacions definides als apartats a), b), c) i d).

4.1.2.- Usos permesos:

- Ús industrial (ID):

a).- Industrial. Situacions 2 i 4

b).- Magatzems. Situacions 2 i 4

c).- Tallers. Situacions 2,3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m2.

d).- Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: Situacions 3 i 4

-Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4. Únicament comerç al detall.

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4. Únicament en la modalitat d'hotel de ciutat.

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats que, quan comportin activitat musical haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals amb portes i finestres tancades:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
i).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades a locals tancats, com sales de cinema, teatres.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5: Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.1.3.- Usos prohibits

- Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d2).- Activitats d'entreteniment previstes a la normativa turística.

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

h).- Dipòsits de vehicles

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.-

Normes Generals.

4.3) ORDENANÇA 3 - MIXTA EN ELS NUCLIS (MC).

1. DEFINICIÓ.- Multifamiliar col·lectiva, amb usos permesos d'habitatges, tallers, comerços, edificis públics, diversió, hotels, etc. en els nuclis i els seus eixamples.

2. CLASSIFICACIÓ.- Es consideren dos graus: MC.1 - Edificació tancada en els nuclis. MC.2 – Edificació multifamiliar. L'aplicació de cada grau serà funció de les condicions tipològiques de l'illa.

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.-

3.1.- Alineacions i rasants. Les definides en plànols.

3.2.- Parcel·la mínima.

MC.1 L'existent. En cas de nova parcel·lació 500 m².

MC.2 500 m².

3.3.- Edificabilitat.

MC.1 L'edificació no ocuparà en planta més del 60 % de la parcel·la edificable. Aquesta limitació s'aplicarà a construccions que sobrepassin els 15 m de profunditat. L'edificació en cap cas tindrà més de 18 m de profunditat.

MC.2

a) Sobre parcel·la. No se superaran els paràmetres següents: Max.ocup. planta.MC.2 60%

b) Sobre zona: MC.1 - L'edificació tindrà una profunditat de 15 m i la densitat no superarà les 30 viv/-Ha. MC.2- L'edificabilitat serà de 0,5 m²/m² i la densitat màxima 30 viv/Ha. Les parcel·les resultants compliran la condició 3.2 i 3.3 a).

3.4.- Alçària a cornisa. MC. 1 7 m (2 plantes). MC. 2 10 m (3 plantes).

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

-Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

e).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades als usos i situacions definides als apartats a), b), c) i d).

4.2.- Usos permesos:

-Ús industrial (ID):

a).- Industrial. Situacions 2, 3 i 4

b).- Magatzems. Situació 2, 3 i 4

c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m².

d) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: Situacions 3 i 4

-Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4. Únicament comerç al detall.

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Allotjament turístic. Situacions 3 i 4

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas de l'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m², sense increment de la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de les condicions generals de la zona

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats que, quan comportin activitat musical haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes.

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades a locals tancats, com a sales de cinema, teatres.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles.

- Espais lliures (EL): situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística.

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religió

k).- Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

h).- Dipòsits de vehicles

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.-

Normes generals.

4.4) ORDENANÇA 4 - TURISTICOHOTELERA (TH).

1. DEFINICIÓ.- Hotels, comerç i equip al servei de l'ús. En edificació oberta.

2. CLASSIFICACIÓ.- Es considera un únic grup TH.

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.

3.1.- Alineacions i rasants. Les definides en plànols.

3.2.- Parcel·la mínima 500 m, és d'aplicació la condició 3.2 de la ORD.2.

3.3.- Edificabilitat.

a) Sobre parcel·la. No se superaran els paràmetres següents: ocupació en planta 30%; edificabilitat 0,70 m² /m²

b) Sobre zona. Tindrà les limitacions següents: E= 0,6 m²/m² i S= 30 viv/Ha.

Les parcel·les resultants compliran les condicions 3.2 i 3.3 a).

c) El nre. de plantes serà com a màxim de IV plantes, no es fixa el seu mínim.

3.4.- Alçària a cornisa i alçària de pisos. La màxima alçària a cornisa és de 13 m, no es fixa l'alçària de pisos.

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

- Ús de serveis (S):

c).- Allotjament Turístic. Situacions 1, 3 i 4.

La totalitat de les zones així qualificades es delimiten com a aptes per a hotels de ciutat, resultant-hi d'aplicació un índex d'intensitat d'ús turístic d'1/40

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R):

a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4

d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

e).- Residencial turístic. Únicament en edificacions assignades als usos i situacions definides als apartats a), b), c) i d).

-Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situacions 2, 3 i 4
- b).- Magatzems. Situació 2, 3 i 4
- c).- Tallers. Situacions 2, 3 i 4. Superfície útil màxima de la zona de treball: 100 m2.
- d) Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics: Situacions 3 i 4

-Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4. Únicament comerç al detall.
- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats que, quan comportin activitat musical haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades.
 - d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística
 - d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística, únicament en parcel·les vinculades a establiments hotelers.
 - d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes.

- Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:
 - g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres.
- h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4
- l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5: Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles.
- h).- Dipòsits de vehicles, ajustats a les següents determinacions específiques:
 - L'activitat ha d'obtenir el corresponent títol habilitant, vinculat a una oficina de lloguer de vehicles (situada en el mateix emplaçament)
 - Únicament es poden emmagatzemar vehicles de dues rodes
 - Tindrà una superfície útil màxima de 20 m2
 - En cas que sigui necessari travessar la vorera pública per a l'accés dels vehicles a la zona de dipòsit, l'exercici de l'activitat quedarà condicionat a l'obtenció prèvia del corresponent qual municipal.

- Espais lliures (EL): Situació 5

4.1.3.- Usos prohibits

- Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementiri

- Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.-

Normes generals.

4.5) ORDENANCES - INDÚSTRIA I MAGATZEMS. IJ. IA.

1. DEFINICIÓ.-

Indústries i naus magatzems en edificació oberta.

2. CLASSIFICACIÓ.-

S'estableixen dos graus:

- Grau 1r IJ ... indústries a ciutat jardí.

- Grau 2n IA ... naus industrials i magatzems.

El grau 1r, conté l'obligatorietat d'enjardinar la parcel·la en la 1a línia de façana.

En tots els casos hauran de resoldre's dins de la parcel·la les exigències d'accés, circulació i aparcament derivats de la pròpia activitat.

3. CONDICIONS DE VOLUM.-

3.1.- Alineacions i rasants. Els definits en plànols.

3.2.- Parcel·la mínima. En grau 1r (IJ) 1.000 m2. En grau 2n (IA) 1.500 m2.

3.3.- Edificabilitat.

a) Sobre Parcel·la.- Té les següents limitacions

| Ocupac. planta % | Edificab. m2/m2 |
|------------------|-----------------|
|------------------|-----------------|

| | | |
|----|----|---|
| IJ | 60 | 1 |
|----|----|---|

| | | |
|----|----|-----|
| IA | 60 | 1,2 |
|----|----|-----|

b) Sobre zona.- L'edificabilitat màxima és:

| | |
|---|-------|
| E | m2/m2 |
|---|-------|

| | |
|----|-----|
| IJ | 0,8 |
| IA | 1 |

Les parcel·les resultants compliran les condicions 3.2 i 3.3 a).

c) El màxim nre. de plantes és de 2. La separació a fites serà d'1/2 vegada l'alçària, amb un mínim de 3 m. En façana la separació mínima serà de 5 m.

3.4.- Alçària a cornisa. 8 m.

3.5.- Alçària de pisos. No es fixa.

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

- Ús industrial (ID). Situacions 2, 3 i 4, amb les següents determinacions específiques:

a).- Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús:

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 10 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-240 com a mínim i no presenti obertures).

Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 5 m (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-180 com a mínim i no presenti obertures).

Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: Qualsevol (tots dos edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF-120 com a mínim i no presenti obertures).

b).- Distància mínima entre edificis destinats a aquest ús i els destinats a usos residencials:

Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 15 m

Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 10 m

Nivell de risc intrínsec de la indústria a baix: 5 m

4.2.- Usos permesos:

Ús residencial (R). Únicament:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per activitat. Situació: 1, 3 i 4

Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situació: 1, 2, 3 i 4

b).- Administratiu privat. Situació: 1, 2, 3 i 4

d).- Establiments públics: únicament l'ús detallat:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística, que quan comportin activitat musical haurà d'efectuar-se sempre a l'interior de locals, amb portes i finestres tancades.

Tots ells només s'admetran com a usos vinculats i complementaris de l'ús característic i la seva superfície construïda conjunta no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la. L'anterior no resultarà d'aplicació a les parcel·les dels nuclis industrials que donin davant de les carreteres PM-801, PM-802 i PM-803, en les quals no existirà limitació per a superfícies d'ús comercial sempre que es disposin en la façana a aquestes.

- Ús d'equipaments (EQ):

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 1, 2, 3 i 4

e).- Institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu. Situacions 1, 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

h).- Seguretat. Situacions 1, 2, 3 i 4

l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

- Ús de comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 1, 2, 3 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4. S'exigeix la dotació d'1 plaça d'aparcament cada 200 m construïts

h).- Dipòsits de vehicles. Situacions 3 i 4

- Ús d'Espais lliures (EL): Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

Ús residencial (R)

b).- Habitatge unifamiliar adossat

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitari

i).- Residencial turístic

Ús de serveis (S):

c).- Allotjament turístic

d).- Establiments públics

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística.

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes.

Ús d'equipaments (EQ):

g).- Recreatiu:

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin generadors singulars de mobilitat

i).- Proveïment

j).- Religios

k).- Cementiri

Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES.-

Normes generals.

4.6) ORDENANÇA 6 - EQUIP (EQ).

1. DEFINICIÓ.-

Equipament comunitari i col·lectiu en edificació aïllada.

2. CLASSIFICACIÓ.-

Engloba els usos públics i semipúblics.

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.-

3.1.- Alineacions i rasants. Les definides en plànols.

3.2.- Parcel·la mínima. 500 m

3.3.- Edificabilitat: no superarà 0,5 m²/m² de la parcel·la neta. L'ocupació en planta serà com a màxim del 50%. El nre. de plantes serà com a màxim de 3, no es fixa un mínim. Les reculades a fites serà 1/2 vegada l'alçària a cornisa.

3.4.- Alçària a cornisa. Serà de 10 m.

3.5.- Altura de pisos. No es fixa.

4. CONDICIONS D'ÚS.-

4.1.- Ús característic:

- Ús d'equipaments (EQ):

a).- Sociocultural (EQ-SC). Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent (EQ-D). Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial (EQ-A). Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari (EQ-S). Situacions 2, 3 i 4

e).- Institucional (EQ-I). Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu (EQ-I). Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu (EQ-R):

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com sales de cinema, teatres. Situacions 2, 3 i 4

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars. Situacions 2, 3 i 4

g3).- Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que no es poden incloure en el concepte d'establiment públic pel fet de constituir generadors singulars de mobilitat. Únicament a subzona exclusivament assignada a

aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-SG.

Situacions 2, 3 i 4

h).- Seguretat (EQ-SG). Situacions 2, 3 i 4

i).- Proveïment (EQ-AB). Únicament a subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible a zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

j).- Religiós (EQ-RL). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situacions 2, 3 i 4

k).- Cementiri (EQ-C). Únicament en subzona exclusivament assignada a aquesta qualificació específica i sense que resulti possible en zona qualificada EQ-MD. Situació 4

l).- Municipal divers (EQ-MD). Situacions 1, 2, 3 i 4

4.2.- Usos permesos:

- Ús residencial (R). Únicament l'ús detallat:

a).- Habitatge unifamiliar. Únicament per al guarda i una per parcel·la. Situació 1, 3 i 4.

- Ús industrial (ID):

b).- Magatzems. Únicament vinculat a l'ús característic

d).- Estacions de recàrrega de vehicles elèctrics. Situacions 3 i 4

- Ús de serveis (S). Situació 1, 3 i 4:

a).- Comercial.

b).- Administratiu privat

d).- Establiments públics:

d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística sense oferta musical. Amb oferta musical únicament en la subzona EQ-R

d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística, únicament en la subzona EQ-R

d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes, únicament a la subzona EQ-R

Els usos de serveis només s'admetran com a usos complementaris i vinculats al característic i la seva superfície construïda conjunta, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la.

- Comunicacions i infraestructures (CI)

a).- Xarxa viària

c).- Instal·lacions i serveis

i).- Comunicacions i telecomunicacions

f).- Aparcament de vehicles.

- Espais lliures (EL). Situació 5

4.3.- Usos prohibits:

- Ús residencial (R):

- b).- Habitatge unifamiliar adossat.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitari.
- i).- Residencial turístic

- Ús industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Tallers.

- Ús de serveis (S):

- c).- Allotjament Turístic.
- d).- Establiments públics.
- d1).- Activitats de restauració previstes en la normativa turística amb oferta musical, excepte a la subzona EQ-R
- d2).- Activitats d'entreteniment previstes en la normativa turística, excepte en la subzona EQ-R
- d3).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar previstes en la normativa de joc i apostes, excepte en la subzona EQ-R

- Comunicacions i infraestructures (CI)

- b).- Portuari
- d).- Transports
- g).- Estació de serveis

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Normes generals.

1.2 S'afegeix un nou article 4.7) Ordenança 7. Espais lliures públics (EL-P), del següent tenor literal:

4.7) ORDENANÇA 7 – ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL-P)

1. DEFINICIÓ.- Zones verdes de domini i ús públic en les quals les edificacions es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.),

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES.-

3.1 Alineacions i rasants. Les definides en plànols.

3.2 Parcel·la mínima. No es fixa

3.3.- Edificabilitat. No superarà 0,04 m²/m²

3.4 Alçària a cornisa: 4 m

3.5 Alçària màxima en nombre de plantes: 1

4. CONDICIONS D'ÚS

Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esplai propis de les zones verdes. En el seu subsòl podran construir-se aparcaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. Així mateix, de forma compatible amb el manteniment de l'arbrat, podrà admetre's en determinats casos el seu ús com a aparcament temporal en superfície.

1.3 Es renumeren els actuals articles 4.7) Unitat d'actuació en sòl urbà i 4.8) Disposició transitòria que passen a ser els articles 4.8) Unitat d'actuació en sòl urbà i 4.9) Disposició transitòria, respectivament.