

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 5 DE LAS NNSS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS
REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS CONTEMPLADAS POR LA LEY 8/2012
PROHIBICIÓN DEL USO DE ALQUILER VACACIONAL EN LOS EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR**



Ajuntament de
Sant Josep de sa Talaia

SUMARIO

**TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA JUSTIFICATIVA
ANEXOS**

TRÁMITE AMBIENTAL

1 En aplicación de lo señalado por la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB) -y salvo en el caso de que, en aplicación de lo señalado en el artículo 9.5 de la misma, la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), a la vista de su entidad y previo informe técnico, declare que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente- la Modificación puntual número 5 de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia (NNSS) constituye un plan que debe de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al haber de reputarse como una modificación menor de un plan sujeto: las NNSS vigentes, evaluación cuyo procedimiento y plazos deben de ajustarse a lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

2 Con tal finalidad, a la documentación de la Modificación se incorpora el Documento ambiental estratégico, en el que se definen:

- a. Los objetivos de la Modificación.
- b. El alcance y contenido de la misma y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible de la Modificación.
- d. La caracterización de la situación del medio ambiente antes de la Modificación en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del proyecto, tomando en consideración el cambio climático.
- j. La descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3 Dicho Documento ambiental estratégico, junto con el borrador de la Modificación se adjuntará a la solicitud de inicio del procedimiento que, de forma previa a la aprobación inicial de la Modificación, se presentará ante la CMAIB.

4 En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la CMAIB podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a. Estimar de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b. Estimar que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, la Comisión dará audiencia al promotor, que es en este caso, además, el órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

5 De admitirse la solicitud de inicio del procedimiento, la CMAIB consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa para que, en un plazo de máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe se pronuncien sobre ellos.

Transcurrido ese plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si la Comisión cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico y no teniendo en cuenta, en tal caso, los pronunciamientos que se reciban posteriormente.

Si la Comisión no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.

El requerimiento efectuado se comunicará al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia y suspende el plazo, pudiendo, en todo caso, dicho Ayuntamiento reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

6 Efectuado lo anterior, la Comisión, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar emitirá el informe ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA.

El informe podrá determinar que:

a. La Modificación debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En este caso la Comisión elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

La decisión se notificará al Ayuntamiento junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b. La Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

7 El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles en el BOIB, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la CMAIB.

Si se hubiera decidido que la Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de sus efectos si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, debiendo en tal caso iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la misma.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

Objeto

Determinaciones del proyecto

Determinaciones de obligada inclusión

Documentación modificada

Introducción

1 La Modificación puntual número 5 de las NNSS viene a definir una nueva regulación de las posibilidades de implantación de los distintos usos que en las mismas se contemplan, que sustituirá a la contenida en la actualidad en las NNSS -que resulta difusa y muy poco concreta y que, en la práctica, faculta la implantación prácticamente de cualquier uso en la práctica totalidad de las distintas zonas del término municipal- y que incluye las finalidades básicas que han motivado la formulación del proyecto:

- a. La definición del régimen aplicable a las actividades complementarias de las de alojamiento turístico y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento que, con carácter general, permite la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (LTIB).
- b. La definición del concepto de uso residencial turístico y de su ejercicio en la modalidad de alquiler vacacional, así como la prohibición del ejercicio de dicha modalidad en los edificios residenciales de tipología plurifamiliar existentes en el término municipal.

Objeto

2 La Modificación tiene su origen en la voluntad de los responsables municipales de, en forma acorde con el esquema territorial que estiman es el que resulta adecuado para el municipio:

2.1 Regular las actividades complementarias de las de alojamiento turístico y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, cuya implantación de forma indiscriminada creen que produciría efectos indeseables en las zonas afectadas, objetivo que motivó la adopción, por el Pleno municipal celebrado en fecha 23.02.2017, de un acuerdo mediante el que se suspendió, en todos los establecimientos turísticos relacionados en el artículo 26 de la LTIB, el otorgamiento de licencias urbanísticas de uso y de la posibilidad de presentar comunicaciones previas y declaraciones responsables relacionadas con alguna de las actividades siguientes:

- a. Actividades secundarias con un aforo superior al número de plazas autorizadas y/o inscritas en la administración turística competente para la actividad principal.
- b. Actividades, tanto principales como secundarias, con un aforo superior a 200 personas en actividades turísticas de restauración y clubs de playa, y a 500 personas en el resto de las actividades turísticas.

2.2 Incluir, en la normativa urbanística por la que se rige el municipio, una prohibición expresa de la modalidad de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar, de modo que resulte factible su control, además de por las vías propias de la normativa sectorial turística, por las vías que arbitra la normativa urbanística.

La prohibición del ejercicio del alquiler vacacional en edificios residenciales de tipología plurifamiliar, ya se contiene en la LTIB, pero es un hecho notorio que un número creciente de viviendas ubicadas en edificios de tal tipología, son objeto de esta modalidad de estancia turística, lo que unido a los limitados medios de que disponen los Servicios de Inspección del Consell Insular, ha originado una situación que ha repercutido, desde distintas vertientes en el normal desenvolvimiento del municipio, afectando a aspectos que no puede desatender, por cuanto inciden en competencias que les son atribuidas por la Legislación de Régimen Local, estatal y autonómica en relación con la satisfacción de las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Como consecuencia de tal fenómeno, una parte importante del parque de vivienda hasta ahora destinado a suplir las necesidades de residencia permanente o habitual, ha pasado a ser destinada a esta modalidad de alquiler más rentable económicamente, lo que ha supuesto, por un lado, la desaparición del mercado de unas viviendas que resultaban necesarias para cubrir las necesidades reales de vivienda habitual en régimen de alquiler y, por otro y cuando dicha oferta existe, un crecimiento incontrolado en los precios del alquiler de dicha vivienda habitual.

Los efectos negativos del alquiler vacacional se incrementan notablemente cuando las viviendas que son objeto de ésta modalidad de comercialización se ubican en edificios de tipología plurifamiliar puesto que, a los efectos socioeconómicos de carácter general antes descritos, se añade el deterioro en la calidad y condiciones de la convivencia entre los moradores de tal tipología de edificios, que el trasiego sucesivo de ocupantes, la actitud y comportamiento de los mismos que derivan del carácter vacacional de su estancia, y la falta de arraigo en la comunidad de los moradores ocasionales, tal modalidad conlleva.

Por ello, el desarrollo de esta modalidad de alquiler en edificios de tipología plurifamiliar constituye, además de una actividad que resulta prohibida por la propia normativa sectorial turística, una actividad que resulta molesta y perturbadora de la normal convivencia de los moradores tradicionales de tal tipo de edificios, es decir, constituye un uso que, en tal tipología edificatoria, debe de ser calificado como de incompatible con el uso de residencia habitual, de lo que resulta la voluntad municipal de incluir, en la normativa urbanística por la que se rige el municipio, una prohibición expresa de éste tipo de actividades en los edificios de tipología plurifamiliar de modo que resulte factible su control, además de por la vías propias de la normativa sectorial turística, por las vías que arbitra la normativa urbanística en relación con el obligado cumplimiento de sus determinaciones.

3 Efectuado análisis de la regulación de los usos contenida en las NNSS vigentes a fin de implementar en la misma la regulación específica de las actividades antes referidas, se concluyó la imposibilidad práctica de efectuar tal implementación a la vista de:

3.1 La vaguedad y escasa concreción de tal regulación que, cuando define las distintas situaciones y categorías, engloba una gran variedad de usos pormenorizados dentro de conceptos muy genéricos y, en el caso específico de las actividades complementarias que se pretende regular, los incluye en el concepto de usos públicos y semipúblicos que, dado tal carácter, resultan luego permitidos en la práctica totalidad de calificaciones

3.2 El que la misma se efectúa aplicando el principio, común prácticamente a la totalidad del planeamiento de la Comunidad Autónoma, según el cual todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos, se consideran prohibidos, tal y como señalan las Normas urbanísticas de las NNSS (NNUU) en los apartados 4.2 de la regulación de los usos de las distintas calificaciones, por lo que, en consonancia con dicho principio y a efectos de fijar el régimen de los usos del suelo, se han limitado pues a fijar los usos que se admiten en las distintas calificaciones de suelo que definen, sin establecer prohibición alguna de usos con carácter específico

3.3 El que la LTIB, por su parte, se basa, para la regulación de los usos que establece, en el principio opuesto, es decir, en el de que todos los usos no expresamente prohibidos se encuentran permitidos y, además, flexibiliza el principio de uso exclusivo que la anterior Ley turística contenía, determinando en su artículo 32 como usos compatibles y secundarios al turístico, entre otros, los establecimientos públicos, los recreativos o de entretenimiento, las actividades turísticas definidas en el artículo 61 de la LTIB (centros turísticos de recreo, deportivos, culturales, lúdicos y de turismo activo) así como cualquier otro que suponga un incentivo al turismo no estacional y de calidad.

3.4 El que la citada LTIB determina, en su Disposición transitoria quinta, que hasta la aprobación de la disposición reglamentaria que lo regule, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 de la LTIB, siempre que el uso compatible y secundario no esté expresamente prohibido por el instrumento de planeamiento correspondiente y cuya superficie edificada no supere el 30% de la total del establecimiento.

4 De la conjunción de todo lo anterior derivaría que las NNSS vigentes:

4.1 No definen la clasificación de los usos con un grado de concreción suficiente que permita discriminar, de entre los diferentes usos residenciales, el residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

4.2 No prohíben expresamente ningún uso, por lo que la totalidad de usos contemplados en el artículo 32.4 de la LTIB como compatibles y secundarios al turístico, y entre ellos las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento al inicio citadas, estarían, en la actualidad y con carácter general, permitidos en todo el término municipal, posibilitando su implantación de forma indiscriminada que precisamente es lo que se quiere evitar.

5 Por todo lo expuesto se ha optado, finalmente, por ampliar el objeto de la Modificación a fin de incluir en la misma la definición de un nuevo régimen de usos que sustituya al actualmente vigente, que es el que resulta de lo señalado en el apartado 3.4 Condiciones generales de uso, de las Normas generales de edificación contenidas en el Capítulo III de las Normas urbanísticas (NNUU) de las NNSS, y en el

apartado 4. Condiciones de uso de las distintas calificaciones contempladas en el Capítulo IV Ordenanzas del suelo urbano, de dichas NNUU de las NNSS.

Dicho nuevo régimen, concreta mucho más que el actual la regulación de los distintos usos contemplados:

- a. Definiendo, dentro de las condiciones generales de los usos: su estructura general, clasificación, grado de compatibilidad y determinaciones específicas, de forma similar a la efectuada en el planeamiento general más reciente.
- b. Regulando, en las condiciones específicas de cada calificación, las posibilidades para la autorización de cada uno de los usos definidos, determinando de forma taxativa los usos característicos y permitidos, cuya implantación, con condiciones o no, resulta factible, y, a sensu contrario, los usos cuya implantación resulta expresamente prohibida por el planeamiento, adaptando así la regulación al esquema utilizado por la LTIB.

Determinaciones del proyecto

7 Para definir el nuevo régimen regulador de los usos la Modificación, en primer lugar, altera el contenido del artículo 3.4) Condiciones generales de uso, diferenciando dentro del mismo tres apartados distintos, en cada uno de los cuales se regula:

7.1 En el primero de ellos, la estructura general de los usos, diferenciándolos según su asignación urbanística, compatibilidad, situación e incidencia en la movilidad del término, categoría ésta última que viene a regular las actividades que atraen una gran cantidad de asistentes y que, por tanto, ocasionan invariablemente conflictos en la movilidad del término.

Con tal finalidad, se determina para tales actividades la necesidad de su ubicación en terrenos específicamente calificados para ello, para cuya definición el planeamiento ya habrá tenido en cuenta las necesidades y condiciones de movilidad que tal tipo de actividades conlleva, a cuyo efecto se distinguen en las categorías de:

- a. Generadores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos
- b. Generadores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el tipo de generador singular de movilidad de que se trate.

7.2 En el segundo, la clasificación y definiciones de cada uno de los usos globales y pormenorizados que las NNSS contemplan, distinguiendo, dentro de los usos globales, un total de cinco usos: residenciales, industriales, servicios, equipamiento, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres, usos todos ellos que luego se diferencian en los distintos usos pormenorizados en que específicamente se desarrollan las actividades a ellos vinculadas en la forma que a continuación se expone de forma esquemática:

- a. Uso global residencial (R) diferenciado en cinco usos pormenorizados: Vivienda unifamiliar aislada, vivienda adosada, residencial plurifamiliar, residencial comunitario y residencial turístico.
- b. Uso global industrial (ID) diferenciado en tres usos pormenorizados: Industrias, almacenes y talleres.
- c. Uso global de servicios (S), diferenciado cuatro usos pormenorizados: Comercial, administrativo privado, alojamiento turístico y establecimientos públicos.
- d. Uso global de equipamientos EQ, diferenciado en doce usos pormenorizados: Sociocultural, docente, asistencial, sanitario, administrativo e institucional, deportivo, recreativo, seguridad, abastecimiento, religioso, cementerio y municipal diverso.
- e. Uso global de comunicaciones e infraestructuras (CI), diferenciado en siete usos pormenorizados: red viaria, portuario, instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones, aparcamiento de vehículos y estación de servicios.
- f. Uso global de espacios libres (EL), que comprende tanto los espacios libres de uso y dominio público como los espacios libres privados.

Como se ha expresado, la clasificación y definiciones de los usos pormenorizados dentro del uso global residencial, incluyen:

- a. La definición del uso residencial turístico, entendiéndose por tal el uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades restantes del uso global residencial y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.
- b. La definición del alquiler vacacional, entendiéndose que el uso residencial turístico se desarrolla en tal modalidad cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un

año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

- Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.
- Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva u otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; o publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

7.3 En el tercero, por último, la regulación de la compatibilidad entre los distintos usos, que se efectúa por remisión a las ordenanzas particulares de cada zona, así como las determinaciones específicas por las que se regulan los siguientes usos pormenorizados: comercial, alojamiento turístico, establecimientos públicos, equipamiento recreativo y estación de servicios.

La norma define asimismo el ámbito de aplicación de las limitaciones que de sus determinaciones resultan, especificando que:

- a. Para usos distintos del de vivienda y afectados por las determinaciones de la normativa vigente en materia de actividades, deberá cumplirse lo señalado en dichas determinaciones.
- b. Que, con independencia del obligado cumplimiento de lo anterior, dichas limitaciones no serán aplicables a las actividades que dispongan de título habilitante a la entrada en vigor de las NNSS, ni a las actividades declaradas de interés turístico municipal, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos en la normativa vigente en materia de actividades.
- c. Que los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano y que los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

8 En aplicación de lo señalado, la actual redacción del artículo 3.4) Condiciones generales de uso:

3.4) CONDICIONES GENERALES DE USO

Al objeto de definir la compatibilización de usos en las distintas zonas se establecen las siguientes situaciones y categorías

3.4.1) Uso de vivienda o apartamentos.

Categorías:

- 1ª.- *unifamiliar.*
- 2ª.- *colectiva.*
- 3ª.- *anexa a industria-almacén.*

3.4.2) Uso de garaje y al servicio del automóvil

Categorías

- 1ª.- *Garajes individuales.*
- 2ª.- *Garajes colectivos.*
- 3ª.- *Estaciones de servicio.*
- 4ª.- *Talleres de reparación.*
- 5ª.- *Servicios de transporte de mercancías y viajeros.*

Situaciones:

- 1ª.- *En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos).*
- 2ª.- *En edificios con uso de vivienda colectiva u hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos).*
- 3ª.- *En edificios independientes.*

Las 4 últimas categorías obtendrán la preceptiva licencia de apertura, y cumplirán la Reglamentación específica vigente.

3 4.3) Comercio, almacenes, oficinas.

Situación 1ª.- En edificio de vivienda colectiva o apartamentos.

Situación 2ª.- En edificio independiente.

Situación 3ª.- - En agrupación de pequeños comercios.

3.4.4) Industria y talleres.

Categoría 1ª.- - Sin molestia para la vivienda.

Categoría 2ª.- - Incómoda para la vivienda.

Categoría 3ª.- - Agropecuaria o forestal.

Situación 1ª.- - En edificios de vivienda colectiva o apartamentos.

Situación 2ª.- - En edificios independientes.

3.4.5) Uso público o semipúblico.

Categoría 1ª.- - Administrativo.

Categoría 2ª.- - Cultural.

Categoría 3ª.- - Religioso.

Categoría 4ª.- - Sanitario o Benéfico.

Categoría 5ª.- - Hotelero.

Categoría 6ª.- - Espectáculos.

Categoría 7ª.- - De relación.

Categoría 8ª.- - Deportivo.

Situación 1ª.- - En edificios de vivienda.

Situación 2ª.- - En edificios independientes.

Quedará como sigue:

3.4) CONDICIONES GENERALES DE USO

Al objeto de determinar el régimen de usos aplicable en las distintas zonas, se definen la estructura general, clasificación y definiciones, compatibilidad y determinaciones específicas de los distintos usos.

3.4.1) Estructura general de los usos.

1.- Según su asignación urbanística:

- Uso global, definido por las NNSS para definir el destino genérico de cada zona.

- Uso pormenorizado, contemplado de forma más detallada por las NNSS para la regulación del régimen de compatibilidad con los usos globales y característicos de cada zona.

2.- Según su compatibilidad:

-Uso característico: Uso global definido para cada zona, en la modalidad pormenorizada que, en su caso, se determine.

-Uso permitido: Uso pormenorizado que, en determinadas condiciones, se autoriza de forma alternativa al característico en cada zona

-Uso prohibido: Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento.

3.- Según su situación:

- Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.

- Situación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera, siempre que la superficie útil que se sitúe en planta baja suponga, al menos, el 50 % de la superficie útil total del local.

- Situación 3: En edificio, o parcela en el caso de actividades al aire libre, destinado exclusivamente al uso y que esté adosado a otro de uso igual o diferente.

- Situación 4: En edificio, o parcela en el caso de actividades al aire libre, destinado exclusivamente al uso y que esté aislado de otros de uso igual o diferente.

- Situación 5: En espacio libre de parcela.

4.- Según su incidencia en la movilidad del término:

- Generadores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos

- *Generadores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el tipo de generador singular de que se trate. Se establecen los siguientes tipos de generadores singulares de movilidad, independientemente de lo que pueda establecer otra legislación:*

- a).- *Actividades comerciales individuales con superficie útil para la exposición y venta superior a 2.000 m² o, en el caso de actividades comerciales colectivas, superior a 6.000 m²*
- b).- *Establecimientos públicos y equipamientos, con un aforo superior a 1000 personas.*
- c).- *Otras actividades que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 1.000, pudiendo el Ayuntamiento requerir la presentación de un estudio referente a éste aspecto si lo considera oportuno.*

3.4.2) Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados

1.- *Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:*

a).- *Vivienda Unifamiliar Aislada:*

Es la que sin compartir medianeras, se define por su vinculación a la superficie mínima de parcela definida en estas Normas sin necesidad de vinculación registral independiente.

Para cada una de las viviendas, su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

b).- *Vivienda adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución*

c).- *Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.*

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

e) *Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente. Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:*

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- *Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:*

a).- *Industrias: Es el uso correspondiente a las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados*

b).- *Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público, pero sí a vendedores minoristas.*

c).- *Talleres: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de vehículos, maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares. Se permitirán instalaciones de lavado de vehículos siempre y cuando éstas sean utilizadas exclusivamente por personal de la actividad, como actividad complementaria a las tareas de reparación.*

d) *Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Es el uso correspondiente a las estaciones de puntos de recarga únicamente para vehículos eléctricos, pudiendo disponer de actividad complementaria de comercio al por menor limitada a una superficie útil máxima de 100 m². Quedan excluidos de este uso los puntos de recarga vinculados a viviendas para su uso doméstico, que estarán permitidos en todo el término municipal.*

3.- *Uso de servicios (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:*

a).- *Comercial: Comprende las actividades comerciales contempladas en la normativa en materia de comercio. También se considerarán actividades comerciales las que presten directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero cuyas características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como por ejemplo, pequeñas lavanderías, salones de peluquería, etc.*

No se incluyen en éste uso las actividades de venta de productos en “food-trucks”, instalaciones de naturaleza móvil o similar, las cuales están prohibidas en todo el término municipal salvo autorización municipal expresa para ocasiones puntuales, tales como fiestas populares o eventos de carácter no permanente.

También queda prohibido en todo el término municipal la instalación de “clubs de fumadores”.

b).- *Administrativo privado: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas y/o de gestión, excepto las actividades institucionales. Se incluyen, por ejemplo, oficinas bancarias, despachos profesionales, etc.*

También se incluyen los establecimientos destinados a otras actividades cuando sus características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como por ejemplo, despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc

c).- *Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.*

d).- *Establecimientos públicos: Comprende las actividades vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, siempre y cuando no estén consideradas generadores singulares de movilidad conforme al apartado 3.4.1.4. Se distinguen en:*

d1).- *Actividades de restauración contempladas en la normativa turística*

d2).- *Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística*

d3).- *Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa del juego y las apuestas*

4.- *Uso de equipamientos (EQ): Comprende los siguientes usos pormenorizados:*

a).- *Socio-cultural: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.*

b).- *Docente: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.*

c).- *Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.*

d).- *Sanitario: Actividades de uso público o privado, destinadas a asistencia sanitaria con hospitalización de 24 horas y que está ocupado por personas que, en su mayoría, son incapaces de cuidarse por sí mismas, tales como hospitales, clínicas, etc.*

No se incluyen las actividades destinadas a asistencia sanitaria de carácter ambulatorio: despachos médicos, consultas, etc.

e).- Institucional: Edificaciones para el servicio de las administraciones públicas. Incluye, a título de ejemplo, las oficinas administrativas del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, etc.

f).- Deportivo: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

g).- Recreativo: Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, tales como salas de cine, teatros.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, tales como parques de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el uso de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad

h).- Seguridad: Actividades realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo con lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, o norma que lo sustituya. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

l).- Municipal diverso: Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI): *Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:*

a).- Red viaria: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio portuario e instalaciones vinculadas.

c).- Instalaciones y servicios: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de

productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

d).- Transportes: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

f).- Aparcamiento de vehículos: Comprende los espacios destinados al estacionamiento de vehículos de dos ruedas o tipo turismo, en los que haya frecuente movimiento de vehículos, exceptuando el transporte de mercancías.

g).- Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios, gasolineras, aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el comercio al por menor, con una superficie útil máxima para la exposición y venta de 100 m². Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Se incluyen también en este uso, las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos, tanto como actividad complementaria de la estación de servicios como actividad independiente, debiendo adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

h).- Depósitos de vehículos: Comprenden los espacios en los que los vehículos están normalmente almacenados y aparcados con escasa movilidad, como depósitos de vehículos destinados a su alquiler, venta o similar. Se incluyen también los garajes para vehículos destinados al transporte de personas o mercancías.

Los depósitos de vehículos al aire libre deberán disponer de barreras de tipo vegetal que reduzcan al mínimo la visibilidad de los mismos desde la vía pública.

6.- Espacios libres (EL): Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende dos usos pormenorizados:

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en su regulación específica.

b).- Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

3.4.3) Compatibilidad de usos y determinaciones específicas

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de ordenanza, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, y el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como las situaciones con respecto a otros usos y edificios en que se permiten, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona. Los usos así específicamente definidos, así como los que se planteen en situación distinta de las admitidas, se considerarán usos prohibidos.

Las limitaciones de uso resultantes de las normas generales y de las particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades que dispongan de título habilitante a la entrada en vigor de éstas NNSS, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos la normativa vigente en materia de actividades.

2 Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSs siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

3 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a).- A las edificaciones que obtengan autorización autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m³.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico:

a).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.

b) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas generadores singulares de movilidad

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:

5.1 Las actividades del apartado 3.d2) que conlleven actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad del término municipal. Únicamente se podrá ejercer la actividad en el interior de locales cerrados, con las determinaciones específicas que se indican a continuación:

-La actividad musical se ejercerá con puertas y ventanas cerradas, debiendo disponer de un sistema de climatización adecuado.

-La puerta principal de entrada y las que puedan ser usadas de manera habitual, exceptuando las salidas de emergencia, que comuniquen con zonas abiertas, tendrán que disponer de doble puerta con muelles de retorno y cierre hermético, en posición cerrada, o de otros sistemas equivalentes que garanticen el aislamiento permanente de la fachada en los momentos de entrada y salida de público. Será responsabilidad del titular de la actividad asegurarse de la no apertura simultánea de ambas puertas.

-El establecimiento tendrá que disponer de, al menos, una salida de emergencia independiente de la entrada principal y lo más opuesta a la misma que sea posible, con independencia del aforo y la superficie del establecimiento.

-Se prohíbe el desarrollo de estas actividades en planta sótano o semisótano

5.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d1) y los clubes de playa no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m².

5.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la normativa del juego y las apuestas, no podrán implantarse en un radio de 500 m de los límites de parcelas en la que se ubiquen equipamientos docentes.

6 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas

7 En las zonas calificadas como UA, UAA y MC, se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Sí podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie útil contemplada en el proyecto se destine al uso característico.

8 En los edificios de tipología plurifamiliar, queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

9 Modifica en las ordenanzas particulares de la totalidad de calificaciones contempladas por las NNSs y que se contienen en los artículos 4.1) Ordenanza 1. Unifamiliar aislada (UA); 4.2) Ordenanza 2.

Residencial unifamiliar o colectiva. Aislada o agrupada (UAA); 4.3) Ordenanza 3. Mixta en los núcleos (MC); 4.4) Ordenanza 4. Turístico hotelera (TH); 4.5) Ordenanza 5. Industria y almacenes (IJ, IA); y 4.6) Ordenanza 6. Equipo (EQ), del Capítulo IV. Ordenanzas para el suelo urbano., su apartado 4, a fin de incorporar la nueva regulación, incluyendo en cada uno de ellos la relación pormenorizada y expresa de los que se consideran usos característicos, usos admitidos y usos prohibidos, tal y como resulta de la traslación de las determinaciones que se contenían en las NNSS vigentes, y tal y como se deriva de la aplicación de los criterios de los órganos responsables del planeamiento relativos a las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento tales como discotecas, cafés concierto, etc. que constituyen el motivo de la Modificación, todo ello en la forma que a continuación se expresa:

9.1 El apartado 4. Condiciones de uso, de la Ordenanza 1 - Unifamiliar aislada (UA), que ahora reza:

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- *Vivienda. En categoría 1ª: Unifamiliar. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.*

4.1.2.- *Garaje. Categoría 1ª: Individual, en situación 1ª: En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos). Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m2 /c. en otros usos .*

4.1.3.- *Comercio y oficinas. Categoría 3ª. Situación 3ª.- En agrupación de pequeños comercios*

4.1.4.- *Uso público o semipúblico. Categorías 2ª,3ª,4ª,5ª,7ª,8ª: Cultural, Religioso, Sanitario o Benéfico, Hotelero, De relación, Deportivo. y en situación 2ª: En edificios independientes*

4.2.- Usos prohibidos. Los restantes.

Quedará como sigue:

4. CONDICIONES DE USO

4.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

a).- *Vivienda unifamiliar aislada. Situaciones 1, 3 y 4. Únicamente en situación aislada o pareada (dos a dos).*

b).- *Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas al uso y situaciones definidas en el apartado a).*

4.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

c).- *Talleres. Situaciones 2, 3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m2*

d).- *Estaciones de recarga de vehículos eléctricos. Situaciones 3 y 4*

- Uso de servicios (S):

a).- *Comercial. Situación 2*

b).- *Administrativo privado. Situaciones 1, 2 y 3.*

d).- *Establecimientos públicos. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:*

d1).- *Actividades de **restauración** contempladas en la normativa turística*

d3).- *Actividades relacionadas con los **juegos de azar** contempladas en la normativa del juego y las apuestas*

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- *Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

b).- *Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

c).- *Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

d).- *Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4*

e).- *Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

f).- *Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5*

g).- *Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:*

g1).- *Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.*

h).- *Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4*

l).- *Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI):*

a).- *Red viaria. Situación 5*

c).- *Instalaciones y servicios. Situaciones 1 y 4*

e).- *Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1 y 4*

f).- *Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5.*

h).- *Depósitos de vehículos. Situaciones 3 y 4*

- *Espacios libres (EL): Situación 5*

4.3.- *Usos prohibidos:*

-*Uso residencial (R):*

b).- *Vivienda unifamiliar adosada.*

c).- *Residencial plurifamiliar.*

d).- *Residencial comunitario.*

e).- *Residencial turístico distinto del característico*

-*Uso industrial (ID):*

a).- *Industrial.*

b).- *Almacenes.*

-*Uso de servicios (S):*

c).- *Alojamiento Turístico.*

d).- *Establecimientos públicos. Únicamente el siguiente uso pormenorizado:*

d2).- *Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística*

-*Uso de equipamientos (EQ):*

g).- *Recreativo:*

g2).- *Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.*

g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad.*

i).- *Abastecimiento*

j).- *Religioso*

k).- *Cementerio*

-*Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

b).- *Portuario*

d).- *Transportes*

g).- *Estación de servicios*

...

9.2 El apartado 4. Condiciones de uso, de la Ordenanza 2 - Residencial unifamiliar o colectiva. Aislada o agrupada (UAA), que ahora reza:

...

4. **CONDICIONES DE USO.-**

4.1.- **Usos permitidos.**

4.1.1.- **Vivienda. Categoría 1ª unifamiliar y 2ª.- colectiva.**

4.1.2 **Garaje. Categoría 1ª.- Garajes individuales y 2ª.- Garajes colectivos. En situación 1ª: En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos). y 2ª: En edificios con uso de vivienda colectiva**

u hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos). Se exige 1 plaza de garaje por vivienda o cada 100 m² en otros usos.

4.1.3.- Comercio, almacenes, oficinas. Situación 1ª En edificio de vivienda colectiva o apartamentos. Situación 2ª.- En edificio independiente. Situación 3ª.- En agrupación de pequeños comercios. . Los almacenes formado parte de la propia actividad.

4.1.4.- Industria y talleres. Categoría 1ª: Sin molestia para la vivienda. Situación 2ª. En edificio independiente

4.1.5 - Uso público o semipúblico.

Categorías 2ª,3ª,4ª,5ª,6ª,7ª y 8ª: Cultural, Religioso, Sanitario o Benéfico, Hotelero, Espectáculos, De relación y Deportivo. En situación 2ª: En edificios independientes

Todos estos usos permitidos, cuando se trate de iniciativas privadas correspondientes a comercios, almacenes, de relación sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) tendrán la limitación de 300 m².c. y ubicación únicamente en planta baja.

4.2 Usos prohibidos.

Los restantes.

...

Quedará como sigue:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

e).- Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas a los usos y situaciones definidas en los apartados a), b), c) y d).

4.1.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situaciones 2 y 4

b).- Almacenes. Situaciones 2 y 4

c).- Talleres. Situaciones 2,3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m².

d).- Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 3 y 4

-Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente comercio al por menor.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en la modalidad de hotel de ciudad.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados que, cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales con puertas y ventanas cerradas:

d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística

d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5: Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos.

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.1.3.- Usos prohibidos

- Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d2).- Actividades de entretenimiento contempladas la normativa turística.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

h).- Depósitos de vehículos

...

9.3 El apartado 4. Condiciones de uso, de la Ordenanza 3. Mixta en los núcleos (MC), que ahora reza:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda.

Categorías 1ª.- unifamiliar; 2ª.- colectiva; y 3ª.- anexa a industria-almacén.

4.1.2.- Garaje y apoyo al automóvil.

Categorías 1ª Garajes individuales; 2ª Garajes colectivos y 4ª Talleres de reparación.

En situaciones 1ª En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos y 2ª En edificios con uso de vivienda colectiva u hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos).

Se exige la dotación de:

MC.1 1 plaza de aparcamiento cada 2 viv. ó 200 m2/c.

MC.2 1 plaza de aparcamiento cada 1 viv. ó 100 m2/c.

4.1.3.- Comercio, almacenes y talleres.

Situaciones 1ª: En edificio de vivienda colectiva o apartamentos; 2ª: En edificio independiente y 3ª:

En agrupación de pequeños comercios.

Los almacenes solo existirán formando parte de la propia actividad.

4.1.4.- Industrias y talleres.

Categoría 1ª: Sin molestia para la vivienda y 2ª: Incómoda para la vivienda.

En situaciones 1ª: En edificios de vivienda colectiva o apartamentos y 2ª: En edificios independientes.

4.1.5.- Uso público y semipúblico.

Categorías 1ª: Administrativo, 2ª: Cultural; 3ª: Religioso; 4ª: Sanitario o Benéfico; 5ª: Hotelero; 6ª: Espectáculos; 7ª: De relación y 8ª: Deportivo.

En situaciones 1ª: En edificios de vivienda y 2ª: En edificios independientes.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

...

Quedará como sigue:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

-Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

e).- Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas a los usos y situaciones definidas en los apartados a), b), c) y d).

4.2.- Usos permitidos:

-Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situaciones 2, 3 y 4

b).- Almacenes. Situación 2, 3 y 4

c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m2.

d) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 3 y 4

-Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente comercio al por menor.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m2, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de las condiciones generales de la zona

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados que, cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas:

d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística

d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas.

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- *Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.*

h).- *Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4*

l).- *Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI):*

a).- *Red viaria. Situación 5*

c).- *Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4*

e).- *Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

f).- *Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:*

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos.

- *Espacios libres (EL): Situación 5*

4.3.- *Usos prohibidos:*

- *Uso de servicios (S):*

d).- *Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:*

d2).- *Actividades de entretenimiento contempladas la normativa turística.*

- *Uso de equipamientos (EQ):*

g).- *Recreativo:*

g2).- *Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.*

g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad*

i).- *Abastecimiento*

j).- *Religioso*

k).- *Cementerio*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

b).- *Portuario*

d).- *Transportes*

g).- *Estación de servicios*

h).- *Depósitos de vehículos*

...

9.4 El apartado 4. Condiciones de uso, de la Ordenanza 4. Turístico hotelera (TH), que ahora reza:

...

4. *CONDICIONES DE USO.-*

4.1.- *Usos permitidos*

4.1.1.- *Vivienda.*

En categorías 1ª: unifamiliar; 2ª: colectiva y 3ª: anexa a industria-almacén.

4.1.2.- *Garaje.*

Categorías 1ª Garajes individuales; y 2ª Garajes colectivos.

En situaciones 1ª En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos) y 2ª En edificios con uso de vivienda colectiva u hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos).

Se exige la dotación de una plaza de garaje por vivienda o 100 m construidos.

4.1.3.- *Comercio y oficinas.*

Situaciones 1ª: En edificio de vivienda colectiva o apartamentos; 2ª: En edificio independiente y 3ª:

En agrupación de pequeños comercios.

4.1.4.- *Uso público y semipúblico.*

Categorías 1ª: Administrativo, 2ª: Cultural; 3ª: Religioso; 4ª: Sanitario o Benéfico; 5ª: Hotelero; 6ª: Espectáculos; 7ª: De relación y 8ª: Deportivo.

4.2.- *Usos Prohibidos.*

Los restantes.

...

Quedará como sigue:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

- *Uso de servicios (S):*

c).- *Alojamiento Turístico. Situaciones 1, 3 y 4.*

La totalidad de las zonas así calificadas se delimitan como aptas para hoteles de ciudad, resultando de aplicación en las mismas un índice de intensidad de uso turístico de 1/40

4.2.- Usos permitidos:

- *Uso residencial (R):*

a).- *Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4*

b).- *Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4*

c).- *Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4*

d).- *Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4*

e).- *Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas a los usos y situaciones definidas en los apartados a), b), c) y d).*

- *Uso industrial (ID):*

a).- *Industrial. Situaciones 2, 3 y 4*

b).- *Almacenes. Situación 2, 3 y 4*

c).- *Talleres. Situaciones 2, 3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m2.*

d) *Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 3 y 4*

- *Uso de servicios (S):*

a).- *Comercial. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente comercio al por menor.*

b).- *Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

d).- *Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados que, cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas.*

d1).- *Actividades de restauración contempladas en la normativa turística*

d2).- *Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística, únicamente en parcelas vinculadas a establecimientos hoteleros.*

d3).- *Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas.*

- *Uso de equipamientos (EQ)*

a).- *Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

b).- *Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

c).- *Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

d).- *Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4*

e).- *Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

f).- *Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5*

g).- *Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:*

g1).- *Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.*

h).- *Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4*

l).- *Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI):*

a).- *Red viaria. Situación 5*

c).- *Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4*

e).- *Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

f).- *Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5: Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos.*

h).- *Depósitos de vehículos, ajustados a las siguientes determinaciones específicas:*

- *La actividad tiene que obtener el correspondiente título habilitante, vinculado a una oficina de alquiler de vehículos (ubicada en el mismo emplazamiento)*

- *Únicamente se pueden almacenar vehículos de dos ruedas*

- *Tendrá una superficie útil máxima de 20 m²*

- *En caso de que sea necesario atravesar la acera pública para el acceso de los vehículos a la zona de depósito, el ejercicio de la actividad quedará condicionado a la obtención previa del correspondiente vado municipal.*

- *Espacios libres (EL): Situación 5*

4.1.3.- Usos prohibidos

- *Uso de equipamientos (EQ):*

g).- *Recreativo:*

g2).- *Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.*

g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad*

i).- *Abastecimiento*

j).- *Religioso*

k).- *Cementerio*

- *Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

b).- *Portuario*

d).- *Transportes*

g).- *Estación de servicios*

...

9.5 El apartado 4. Condiciones de uso, de la Ordenanza 5. Industria y almacenes (IJ,IA), que ahora reza:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1- Usos permitidos

4.1.1.- Viviendas.

En categoría 3ª: Anexa a industria-almacén con un máximo de 1 vivienda por actividad.

4.1.2.- Garaje y al servicio del automóvil.

Categorías 1ª: Garajes individuales; 2ª: Garajes colectivos; 3ª: Estaciones de servicio; 4ª: Talleres de reparación; y 5ª: Servicios de transporte de mercancías y viajeros.

En situación 3: En edificio independiente

Se exige la dotación de 1 plaza de garaje cada 200 m construidos.

4.1.3.- Comercios, almacenes y oficinas.

Se admiten formando parte de la actividad. En el grado 2º se admiten almacenes como uso único.

4.1.4.- Industria.

Categorías 1ª: Sin molestia para la vivienda; 2ª: Incómoda para la vivienda; y 3ª: Agropecuaria o forestal.

4.1.5 - Uso público v semipúblico.

Categorías 1ª: Administrativo; 4ª: Sanitario o Benéfico; y 8ª: Deportivo.

En situaciones 1ª: En edificios de vivienda y 2ª: En edificios independientes.

4.2.- Usos prohibidos. Los restantes.

...

Quedará como sigue:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

- *Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3 y 4, con las siguientes determinaciones específicas:*

a).- Distancia mínima entre edificios destinados a este uso:

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

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

Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b).- Distancia mínima entre edificios destinados a este uso y los destinados a usos residenciales:

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

Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.

Nivel de riesgo intrínseco de la industria abajo: 5 m.

4.2.- Usos permitidos:

Uso residencial (R). Únicamente:

a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por actividad. Situación: 1, 3 y 4

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situación: 1, 2, 3 y 4

b).- Administrativo privado. Situación: 1, 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos: Únicamente el uso pormenorizado:

d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística, que cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas.

Todos ellos sólo se admitirán como usos vinculados y complementarios del uso característico y su superficie construida conjunta no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Lo anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras PM-801, PM-802 y PM-803, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

- Uso de equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 1, 2, 3 y 4

e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

h).- Seguridad. Situaciones 1, 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Uso de Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- *Red viaria. Situación 5*

c).- *Instalaciones y servicios. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

e).- *Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

f).- *Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 200 m construidos*

h).- *Depósitos de vehículos. Situaciones 3 y 4*

- Uso de Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

Uso residencial (R)

b).- *Vivienda unifamiliar adosada*

c).- *Residencial plurifamiliar*

d).- *Residencial comunitario*

e).- *Residencial turístico*

Uso de servicios (S):

c).- *Alojamiento Turístico*

d).- *Establecimientos públicos*

d2).- *Actividades de entretenimiento contempladas la normativa turística.*

d3).- *Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas.*

Uso de equipamientos (EQ):

g).- *Recreativo:*

g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad*

i).- *Abastecimiento*

j).- *Religioso*

k).- *Cementerio*

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- *Portuario*

d).- *Transportes*

g).- *Estación de servicios*

...

9.6 El apartado 4. Condiciones de uso, de la Ordenanza 6. Equipo (EQ), que ahora reza:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda.

Formando parte de la propia actividad.

4.1.2.- Garaje y al servicio del automóvil.

Categoría 3ª Estaciones de servicio en Situación 3ª: En edificio independiente, y en categoría 2ª: Garajes colectivos, formando parte de la actividad.

Se exige la dotación de una planta de aparcamiento cada 200 m2/c.

4.1.3.- Oficinas.

Formando parte de la actividad.

4.1.4 - Uso Público v semipúblico.

Categorías 1ª: Administrativo, 2ª: Cultural; 3ª: Religioso; 4ª: Sanitario o Benéfico; y 8ª: Deportivo.

En situaciones 1ª: En edificios de vivienda y 2ª: En edificios independientes.

4.2.- Usos prohibidos. Los restantes.

...

Quedará como sigue:

...

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

- *Uso de equipamientos (EQ):*

a).- *Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4*

b).- *Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4*

c).- *Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4*

d).- *Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4*

e).- *Institucional (EQ-I). Situaciones 1, 2, 3 y 4*

f).- *Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5*

g).- *Recreativo (EQ-R):*

g1).- *Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros. Situaciones 2, 3 y 4*

g2).- *Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares. Situaciones 2, 3 y 4*

g3).- *Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad. Únicamente en subzona exclusivamente asignada a esta calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4*

h).- *Seguridad (EQ-SG). Situaciones 2, 3 y 4*

i).- *Abastecimiento (EQ-AB). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4*

j).- *Religioso (EQ-RL). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4*

k).- *Cementerio (EQ-C). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4*

l).- *Municipal diverso (EQ-MD). Situaciones 1, 2, 3 y 4*

4.2.- Usos permitidos:

- *Uso residencial (R). Únicamente el uso pormenorizado:*

a).- *Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1, 3 y 4.*

- *Uso industrial (ID):*

b).- *Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico*

d).- *Estaciones de recarga de vehículos eléctricos. Situaciones 3 y 4*

- *Uso de servicios (S). Situación 1, 3 y 4:*

a).- *Comercial.*

b).- *Administrativo privado*

d).- *Establecimientos públicos:*

d1).- *Actividades de restauración contempladas en la normativa turística sin oferta musical. Con oferta musical únicamente en la subzona EQ-R*

d2).- *Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística, únicamente en la subzona EQ-R*

d3).- *Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas, únicamente en la subzona EQ-R*

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie construida conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)
 - a).- Red viaria
 - c).- Instalaciones y servicios
 - e).- Comunicaciones y telecomunicaciones
 - f).- Aparcamiento de vehículos.

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R):

- b).- Vivienda unifamiliar adosada.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.
- e).- Residencial turístico

- Uso industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Talleres.

- Uso de servicios (S):

- c).- Alojamiento Turístico.
- d).- Establecimientos públicos.
- d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística con oferta musical, salvo en la subzona EQ-R
- d2).- Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística, salvo en la subzona EQ-R
- d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas, salvo en la subzona EQ-R

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

...

10 Aprovechando la Modificación, ante la ausencia de referencia alguna a ello en las NNSS vigentes y a sugerencia de los servicios técnicos municipales, se ha incorporado, en el nuevo artículo 4.7) Ordenanza 7. Espacios libres públicos (EL-P), la regulación de los terrenos asignados a tal calificación, regulación que sigue las características generales definidas para la misma por los planeamientos generales más recientes, en la forma en que más abajo se concreta.

La incorporación de tal artículo supone la reenumeración de los actuales artículos 4.7) Unidad de actuación en suelo urbano y 4.8) Disposición transitoria, que pasaran a ser los artículos 4.8) y 4.9) respectivamente.

4.7) ORDENANZA 7 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL-P)

1. DEFINICIÓN.- Zonas verdes de dominio y uso público en las que las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.),

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS. -

3.1 Alineaciones y rasantes. Las definidas en planos.

3.2 Parcela mínima. No se fija

3.3.- Edificabilidad. No superará 0,04 m²/m²

3.4 Altura a cornisa: 4 m

3.5 Altura máxima en número de plantas: 1

4. CONDICIONES DE USO

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes. En su subsuelo podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie.

Determinaciones de obligada inclusión

11 El artículo 3 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, (TRLR 2015) y, en su desarrollo, el artículo 2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, hay que señalar que la Modificación tiene por finalidad básica la formulación de un nuevo marco regulador de las posibilidades de implantación de los distintos usos en las diversas zonas del término municipal, que:

a. Viene a sustituir al definido por las NNS actualmente vigentes, que resulta difuso y muy poco concreto, por lo que dicha sustitución supondrá un incremento en la claridad y concreción de la normativa reguladora de los usos que facilitará su lectura y comprensión por los usuarios, lo que se estima influirá muy positivamente en la seguridad jurídica de los administrados.

b. Incluye la definición del régimen de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento que, con carácter general, permite la LTIB, cuya implantación de forma indiscriminada se estima produciría efectos indeseables en las zonas afectadas, implantación que la norma viene ahora a limitar, controlando así un elemento gravemente perturbador del bienestar ciudadano como es el ruido que de dichas actividades puede derivarse y minimizando los efectos que sobre la movilidad ciudadana pueden tener los eventos multitudinarios que en relación con dichas actividades suelen plantearse, efectos ambos que supondrán una mejora evidente del medio urbano y rural.

c. Incluye, asimismo, la prohibición expresa de la modalidad de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar, determinación que, con carácter general, puede ayudar a que vuelva al mercado un stock de viviendas que resulta necesario para cubrir, a un precio accesible, las necesidades de vivienda habitual en régimen de alquiler y que pretende evitar el desarrollo, en una parte importante de los tejidos urbanos, de un uso que puede resultar altamente perturbador de las actuales condiciones de calidad ambiental y convivencial de los mismos

Dichas finalidades: incremento de la seguridad jurídica de los administrados, normalización del mercado de alquiler de vivienda habitual, e implementación de medidas de mejora y protección del medio ambiente urbano y rural, integran los intereses generales básicos a que obedece la Modificación planteada y cuya expresión exige la normativa al inicio citada

12 El artículo 22 del TRLR 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen.

En este caso, las determinaciones de la Modificación no suponen la previsión de actuación urbanística alguna en la que resulte exigible el análisis de su viabilidad y/o su sostenibilidad económica, por lo que no resulta exigible la inclusión en la misma de estudio económico de planeamiento alguno.

13 El artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, y, en su desarrollo, el artículo 59.5 de la LUIB, establece que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia

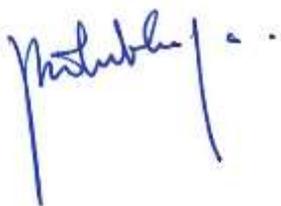
La Modificación no supone modificación de los usos del suelo definidos por las NNSS vigentes sino tan sólo una regulación más pormenorizada de los mismos que incluye los derivados de la entrada en vigor de una normativa sobrevenida que ha alterado las determinaciones que en las mismas se contenían en relación con determinados usos y actividades y, en todo caso, se trata de una regulación de general aplicación respecto de la que resulta imposible definir los efectos en ámbitos individualizados e identificables.

Documentación modificada

14 Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, en las NNUU de las NNSS y en la forma que se concreta en el Anexo 2 de esta documentación:

14.1 Resulta sustituida la actual redacción de los artículos 3.4) Condiciones generales de uso, del Capítulo III Normas generales de edificación; y 4.1) Ordenanza 1. Unifamiliar aislada (UA); 4.2) Ordenanza 2. Residencial unifamiliar o colectiva. Aislada o agrupada (UAA); 4.3) Ordenanza 3. Mixta en los núcleos (MC); 4.4) Ordenanza 4. Turístico hotelera (TH); 4.5) Ordenanza 5. Industria y almacenes (IJ, IA); y 4.6) Ordenanza 6. Equipo (EQ), del Capítulo IV. Ordenanzas para el suelo urbano.

14.2 Se incorpora el nuevo artículo 4.7) Ordenanza 7. Espacios libres públicos (EL-P), lo que supone la reenumeración de los actuales artículos 4.7) Unidad de actuación en suelo urbano y 4.8) Disposición transitoria, que pasaran a ser los artículos 4.8) Unidad de actuación en suelo urbano y 4.9) Disposición transitoria, respectivamente.



jose bonilla villalonga.arquitecto

1 Los artículos 25.3 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 37.2 de la LOUS, señalan que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 Los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente están constituidos por la totalidad del término municipal, al tratarse de una modificación de normativa que resulta de general aplicación.

2.2 El alcance de la Modificación es la alteración de la ordenación urbanística vigente para definir una nueva regulación de las posibilidades de implantación de los distintos usos que en las NNSS se contemplan, regulación que viene a sustituir a la contenida en las NNSS actualmente vigentes, que resulta difusa y muy poco concreta, y que incluye:

- a. La definición del régimen de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento que, con carácter general, permite la LTIB.
- b. La definición del concepto de uso residencial turístico y de su ejercicio en la modalidad de alquiler vacacional, así como la prohibición del ejercicio de dicha modalidad en los edificios residenciales de tipología plurifamiliar existentes en el término municipal.

2.3 El ámbito de la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es la totalidad del término municipal y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 51 de la LUIB, es decir dos años o hasta la aprobación definitiva.

ANEXO 2: TEXTO REFUNDIDO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS

1 Como consecuencia de las determinaciones de la Modificación puntual número 5 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia:

1.1 La actual redacción de los artículos 3.4) Condiciones generales de uso, del Capítulo III Normas generales de edificación, será sustituida por la siguiente:

3.4) CONDICIONES GENERALES DE USO

Al objeto de determinar el régimen de usos aplicable en las distintas zonas, se definen la estructura general, clasificación y definiciones, compatibilidad y determinaciones específicas de los distintos usos.

3.4.1) Estructura general de los usos.

1.- Según su asignación urbanística:

- Uso global, definido por las NNSS para definir el destino genérico de cada zona.
- Uso pormenorizado, contemplado de forma más detallada por las NNSS para la regulación del régimen de compatibilidad con los usos globales y característicos de cada zona.

2.- Según su compatibilidad:

- Uso característico: Uso global definido para cada zona, en la modalidad pormenorizada que, en su caso, se determine.
- Uso permitido: Uso pormenorizado que, en determinadas condiciones, se autoriza de forma alternativa al característico en cada zona
- Uso prohibido: Es aquel cuya implantación no se permite por el planeamiento.

3.- Según su situación:

- Situación 1: En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.
- Situación 2: En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta semisótano, sótano y/o planta primera, siempre que la superficie útil que se sitúe en planta baja suponga, al menos, el 50 % de la superficie útil total del local.
- Situación 3: En edificio, o parcela en el caso de actividades al aire libre, destinado exclusivamente al uso y que esté adosado a otro de uso igual o diferente.
- Situación 4: En edificio, o parcela en el caso de actividades al aire libre, destinado exclusivamente al uso y que esté aislado de otros de uso igual o diferente.
- Situación 5: En espacio libre de parcela.

4.- Según su incidencia en la movilidad del término:

- Generadores normales de movilidad, que podrán implantarse en las zonas en que resulten permitidos
- Generadores singulares de movilidad, que sólo podrán implantarse en los terrenos específicamente calificados para el tipo de generador singular de que se trate. Se establecen los siguientes tipos de generadores singulares de movilidad, independientemente de lo que pueda establecer otra legislación:
 - a).- Actividades comerciales individuales con superficie útil para la exposición y venta superior a 2.000 m² o, en el caso de actividades comerciales colectivas, superior a 6.000 m²
 - b).- Establecimientos públicos y equipamientos, con un aforo superior a 1000 personas.
 - c).- Otras actividades que puedan generar de forma recurrente un número de viajes al día superior a 1.000, pudiendo el Ayuntamiento requerir la presentación de un estudio referente a éste aspecto si lo considera oportuno.

3.4.2) Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Vivienda unifamiliar aislada: Es la que sin compartir medianeras, se define por su vinculación a la superficie mínima de parcela definida en estas Normas sin necesidad de vinculación registral independiente.

Para cada una de las viviendas, su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

b).- Vivienda adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución

c).- Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

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

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente. Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

a).- Industrias: Es el uso correspondiente a las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados

b).- Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público, pero sí a vendedores minoristas.

c).- Talleres: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de vehículos, maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares. Se permitirán instalaciones de lavado de vehículos siempre y cuando éstas sean utilizadas exclusivamente por personal de la actividad, como actividad complementaria a las tareas de reparación.

d) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Es el uso correspondiente a las estaciones de puntos de recarga únicamente para vehículos eléctricos, pudiendo disponer de actividad complementaria de comercio al por menor limitada a una superficie útil máxima de 100 m². Quedan excluidos de este uso los puntos de recarga vinculados a viviendas para su uso doméstico, que estarán permitidos en todo el término municipal.

3.- Uso de servicios (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Comercial: Comprende las actividades comerciales contempladas en la normativa en materia de comercio. También se considerarán actividades comerciales las que presten directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero cuyas características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como por ejemplo, pequeñas lavanderías, salones de peluquería, etc.

No se incluyen en éste uso las actividades de venta de productos en “food-trucks”, instalaciones de naturaleza móvil o similar, las cuales están prohibidas en todo el término municipal salvo autorización

municipal expresa para ocasiones puntuales, tales como fiestas populares o eventos de carácter no permanente.

También queda prohibido en todo el término municipal la instalación de “clubs de fumadores”.

b).- Administrativo privado: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas y/o de gestión, excepto las actividades institucionales. Se incluyen, por ejemplo, oficinas bancarias, despachos profesionales, etc.

También se incluyen los establecimientos destinados a otras actividades cuando sus características constructivas y funcionales, las del riesgo derivado de la actividad y las de los ocupantes se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como por ejemplo, despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc

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

d).- Establecimientos públicos: Comprende las actividades vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, siempre y cuando no estén consideradas generadores singulares de movilidad conforme al apartado 3.4.1.4. Se distinguen en:

d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística

d2).- Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística

d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa del juego y las apuestas

4.- Uso de equipamientos (EQ): Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Socio-cultural: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

d).- Sanitario: Actividades de uso público o privado, destinadas a asistencia sanitaria con hospitalización de 24 horas y que está ocupado por personas que, en su mayoría, son incapaces de cuidarse por sí mismas, tales como hospitales, clínicas, etc.

No se incluyen las actividades destinadas a asistencia sanitaria de carácter ambulatorio: despachos médicos, consultas, etc.

e).- Institucional: Edificaciones para el servicio de las administraciones públicas. Incluye, a título de ejemplo, las oficinas administrativas del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, etc.

f).- Deportivo: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

g).- Recreativo: Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, tales como salas de cine, teatros.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, tales como parques de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el uso de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad

h).- Seguridad: Actividades realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo con lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, o norma que lo sustituya. Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

l).- Municipal diverso: Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI): Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Red viaria: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio portuario e instalaciones vinculadas.

c).- Instalaciones y servicios: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

d).- Transportes: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y

telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

f).- Aparcamiento de vehículos: Comprende los espacios destinados al estacionamiento de vehículos de dos ruedas o tipo turismo, en los que haya frecuente movimiento de vehículos, exceptuando el transporte de mercancías.

g).- Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios, gasolineras, aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el comercio al por menor, con una superficie útil máxima para la exposición y venta de 100 m². Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Se incluyen también en este uso, las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos, tanto como actividad complementaria de la estación de servicios como actividad independiente, debiendo adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

h).- Depósitos de vehículos: Comprenden los espacios en los que los vehículos están normalmente almacenados y aparcados con escasa movilidad, como depósitos de vehículos destinados a su alquiler, venta o similar. Se incluyen también los garajes para vehículos destinados al transporte de personas o mercancías.

Los depósitos de vehículos al aire libre deberán disponer de barreras de tipo vegetal que reduzcan al mínimo la visibilidad de los mismos desde la vía pública.

6.- Espacios libres (EL): Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio.

Comprende dos usos pormenorizados:

a).- Espacios libres de uso y dominio público: Zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en su regulación específica.

b).- Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

3.4.3) Compatibilidad de usos y determinaciones específicas

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de ordenanza, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, y el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como las situaciones con respecto a otros usos y edificios en que se permiten, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona. Los usos así específicamente definidos, así como los que se planteen en situación distinta de las admitidas, se considerarán usos prohibidos.

Las limitaciones de uso resultantes de las normas generales y de las particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades que dispongan de título habilitante a la entrada en vigor de éstas NNSS, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos la normativa vigente en materia de actividades.

2 Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

3 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a).- A las edificaciones que obtengan autorización autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m³.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico:

a).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.

b) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas generadores singulares de movilidad

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:

5.1 Las actividades del apartado 3.d2) que conlleven actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad del término municipal. Únicamente se podrá ejercer la actividad en el interior de locales cerrados, con las determinaciones específicas que se indican a continuación:

-La actividad musical se ejercerá con puertas y ventanas cerradas, debiendo disponer de un sistema de climatización adecuado.

-La puerta principal de entrada y las que puedan ser usadas de manera habitual, exceptuando las salidas de emergencia, que comuniquen con zonas abiertas, tendrán que disponer de doble puerta con muelles de retorno y cierre hermético, en posición cerrada, o de otros sistemas equivalentes que garanticen el aislamiento permanente de la fachada en los momentos de entrada y salida de público. Será responsabilidad del titular de la actividad asegurarse de la no apertura simultánea de ambas puertas.

-El establecimiento tendrá que disponer de, al menos, una salida de emergencia independiente de la entrada principal y lo más opuesta a la misma que sea posible, con independencia del aforo y la superficie del establecimiento.

-Se prohíbe el desarrollo de estas actividades en planta sótano o semisótano

5.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d1) y los clubes de playa no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m².

5.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la normativa del juego y las apuestas, no podrán implantarse en un radio de 500 m de los límites de parcelas en la que se ubiquen equipamientos docentes.

6 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas

7 En las zonas calificadas como UA, UAA y MC, se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Sí podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie útil contemplada en el proyecto se destine al uso característico.

8 En los edificios de tipología plurifamiliar, queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

1.2 La actual redacción de los artículos 4.1) Ordenanza 1. Unifamiliar aislada (UA); 4.2) Ordenanza 2. Residencial unifamiliar o colectiva. Aislada o agrupada (UAA); 4.3) Ordenanza 3. Mixta en los núcleos (MC); 4.4) Ordenanza 4. Turístico hotelera (TH); 4.5) Ordenanza 5. Industria y almacenes (IJ, IA); y 4.6) Ordenanza 6. Equipo (EQ), del Capítulo IV. Ordenanzas para el suelo urbano, de las NNUU de las NNSS, será sustituida por la siguiente:

4.1) ORDENANZA 1 - UNIFAMILIAR AISLADA (UA).

1. DEFINICIÓN.- Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

2. CLASIFICACIÓN.- Se consideran cuatro grados: UA.1; UA.2; UA.3 y UA.4.

3.CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

3.1.- Alineaciones y rasantes. Las definidas en los planos correspondientes.

3.2.- Parcela Mínima. En cada grado corresponde a las superficies siguientes: UA.1 4.000 m²; UA.2 2.000 m²; UA.3 1.000 m²; UA.4 500 m²

3.3.- Superficie máxima a construir.

a) Sobre parcela edificable es función de la ocupación en planta y de la edificabilidad. En cada grupo será:

	Ocupac. max	E máx. 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 es función de la edificabilidad y densidad señaladas. Por grados, se fija a continuación:

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

Las parcelas resultantes cumplirán la condiciones 3.2 y 3.3, a).

El nº de plantas será como máximo en todos los grados de 2.

3.4.- Altura a cornisa. Se fija en 7 m.

3.5.- Altura de piso. Libre.

4. CONDICIONES DE USO

4.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar aislada. Situaciones 1, 3 y 4. Únicamente en situación aislada o pareada (dos a dos).

b).- Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas al uso y situaciones definidas en el apartado a).

4.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m²

d).- Estaciones de recarga de vehículos eléctricos. Situaciones 3 y 4

- Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situación 2

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2 y 3.

d).- Establecimientos públicos. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de **restauración** contempladas en la normativa turística

d3).- Actividades relacionadas con los **juegos de azar** contempladas en la normativa del juego y las apuestas

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1 y 4

- f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5.
- h).- Depósitos de vehículos. Situaciones 3 y 4

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

-Uso residencial (R):

- b).- Vivienda unifamiliar adosada.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.
- e).- Residencial turístico distinto del característico

-Uso industrial (ID):

- a).- Industrial.
- b).- Almacenes.

-Uso de servicios (S):

- c).- Alojamiento Turístico.
- d).- Establecimientos públicos. Únicamente el siguiente uso pormenorizado:
- d2).- Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística

-Uso de equipamientos (EQ):

- g).- Recreativo:
- g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.
- g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad.
- i).- Abastecimiento
- j).- Religioso
- k).- Cementerio

-Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Normas Generales.

4.2) ORDENANZA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA. AISLADA O AGRUPADA (UAA).

1. DEFINICIÓN.- Aldeas turísticas, apartamentos turísticos; hileras de vivienda unifamiliar; vivienda aislada.

2. CLASIFICACIÓN.- Se consideran tres grados: UAA.1; UAA.2; UAA.3.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

3.1.- Alineaciones y rasantes. Las definidas en los planos correspondientes.

3.2.- Parcela mínima. Se especifica que las parcelas mínimas en esta tipología serán las siguientes: UAA 1 2.000 m²; UAA 2 1.000 m²; UAA 3 500 m².

Estas parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el nº máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m² de suelo zonificado como UAA y la parcela mínima que se define.

3.3- Superficie máxima a construir.

a) Sobre parcela edificable, es función de la edificabilidad y del nº de plantas.

Según el cuadro siguiente:

	max. m ² /m ²	Nº de plantas
UAA.1	0,2	II
UAA.2	0,25	II
UAA.3	0,35	III

b) Sobre zona, la edificabilidad y densidad fijadas es la siguiente:

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

Las parcelas resultantes cumplirán la condición 3.3 a)

3.4.- Altura a piso. Libre.

3.5.- Altura a cornisa. 7 metros en los grados 1 y 2. 10 metros en los grados 3.

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

e).- Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas a los usos y situaciones definidas en los apartados a), b), c) y d).

4.1.2.- Usos permitidos:

- Uso industrial (ID):

a).- Industrial. Situaciones 2 y 4

b).- Almacenes. Situaciones 2 y 4

c).- Talleres. Situaciones 2,3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m².

d).- Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 3 y 4

-Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente comercio al por menor.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en la modalidad de hotel de ciudad.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados que, cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales con puertas y ventanas cerradas:

d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística

d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

- c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5: Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos.

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.1.3.- Usos prohibidos

- Uso de servicios (S):

- d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:
- d2).- Actividades de entretenimiento contempladas la normativa turística.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

h).- Depósitos de vehículos

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Normas Generales.

4.3) ORDENANZA 3 - MIXTA EN LOS NÚCLEOS (MC).

1. DEFINICIÓN.- Multifamiliar colectiva, con usos permitidos de viviendas, talleres, comercios, edificios públicos, diversión, hoteles, etc. en los cascos v sus ensanches.

2. CLASIFICACIÓN.- Se consideran dos grados: MC.1 - Edificación cerrada en los cascos. MC.2 - Edificación multifamiliar. La aplicación de cada grado será función de las condiciones tipológicas de la manzana.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

3.1.- Alineaciones y rasantes. Las definidas en planos.

3.2.- Parcela mínima.

MC.1 La existente. En caso de nueva parcelación 500 m².

MC.2 500 m².

3.3.- Edificabilidad.

MC.1 La edificación no ocupará en planta más del 60 % de la parcela edificable. Esta limitación se aplicará a construcciones que sobrepasen los 15 m. de profundidad. La edificación en ningún caso tendrá más de 18 m. de profundidad.

MC.2

a) Sobre parcela. No se superarán los parámetros siguientes: Max. ocup. planta. MC.2 60%

b) Sobre zona: MC.1 - La edificación tendrá una profundidad de 15 m. y la densidad no superará las 30 viv/-Ha. MC.2.- La edificabilidad será de 0,5 m²/m² y la densidad máxima 30 viv/Ha. Las parcelas resultantes cumplirán la condición 3.2 y 3.3 a).

3.4.- Altura a cornisa. MC.1 7 m. (2 Plantas). MC.2 10 m. (3 plantas).

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

-Uso residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4
- e).- Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas a los usos y situaciones definidas en los apartados a), b), c) y d).

4.2.- Usos permitidos:

-Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situaciones 2, 3 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2, 3 y 4
- c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m2.
- d) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 3 y 4

-Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente comercio al por menor.
- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m2, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de las condiciones generales de la zona

- d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados que, cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas:
 - d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística
 - d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas.

- Uso de equipamientos (EQ)

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:
 - g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.
- h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4
- l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria. Situación 5
- c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4:
Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos.

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso de servicios (S):

- d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d2).- Actividades de entretenimiento contempladas la normativa turística.

- Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

h).- Depósitos de vehículos

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Normas generales.

4.4) ORDENANZA 4 - TURÍSTICO HOTELERA (TH).

1. DEFINICIÓN.- Hoteles, comercio y equipo al servicio del uso. En edificación abierta.

2. CLASIFICACIÓN.- Se considera un único grupo TH.

3. CONDICIONES DE VOLÚMEN E HIGIÉNICAS.

3.1.- Alineaciones y rasantes. Las definidas en planos.

3.2.- Parcela mínima 500 m., siendo de aplicación la condición 3.2 de la ORD.2.

3.3.- Edificabilidad.

a) Sobre parcela. No se superarán los parámetros siguientes: ocupación en planta 30%; edificabilidad 0,70 m². /m²

b) Sobre zona. Tendrá las limitaciones siguientes: E = 0,6 m²/m² y S= 30 viv/Ha.

Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones 3.2 y 3.3 a).

c) El nº de plantas será como máximo de IV plantas, no fijándose su mínimo.

3.4.- Altura a cornisa y altura de pisos. La máxima altura a cornisa es de 13 m., no fijándose la altura de pisos.

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

- Uso de servicios (S):

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 1, 3 y 4.

La totalidad de las zonas así calificadas se delimitan como aptas para hoteles de ciudad, resultando de aplicación en las mismas un índice de intensidad de uso turístico de 1/40

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4

c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4

- d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4
- e).- Residencial turístico. Únicamente en edificaciones asignadas a los usos y situaciones definidas en los apartados a), b), c) y d).

-Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situaciones 2, 3 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2, 3 y 4
- c).- Talleres. Situaciones 2, 3 y 4. Superficie útil máxima de la zona de trabajo: 100 m².
- d) Estaciones de recarga de vehículos eléctricos: Situaciones 3 y 4

-Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente comercio al por menor.
- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados que, cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas.
 - d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística
 - d2).- Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística, únicamente en parcelas vinculadas a establecimientos hoteleros.
 - d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas.

- Uso de equipamientos (EQ)

- a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:
 - g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.
- h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4
- l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Comunicaciones e infraestructuras (CI):

- a).- Red viaria. Situación 5
- c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5: Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de vehículos.
- h).- Depósitos de vehículos, ajustados a las siguientes determinaciones específicas:
 - La actividad tiene que obtener el correspondiente título habilitante, vinculado a una oficina de alquiler de vehículos (ubicada en el mismo emplazamiento)
 - Únicamente se pueden almacenar vehículos de dos ruedas
 - Tendrá una superficie útil máxima de 20 m²
 - En caso de que sea necesario atravesar la acera pública para el acceso de los vehículos a la zona de depósito, el ejercicio de la actividad quedará condicionado a la obtención previa del correspondiente vado municipal.

- Espacios libres (EL): Situación 5

4.1.3.- Usos prohibidos

- Uso de equipamientos (EQ):

- g).- Recreativo:
 - g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.
 - g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad
- i).- Abastecimiento

- j).- Religioso
- k).- Cementerio

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)
- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Normas generales.

4.5) ORDENANZAS - INDUSTRIA Y ALMACENES. IJ. IA.

1. DEFINICIÓN.-

Industrias y naves almacenes en edificación abierta.

2. CLASIFICACIÓN.-

Se establecen dos grados:

- Grado 1º IJ ... industrias en ciudad jardín.
- Grado 2º IA ... naves industriales y almacenes.

El grado 1º, contiene la obligatoriedad de ajardinar la parcela en la 1ª línea de fachada.

En todos los casos deberán resolverse dentro de la parcela las exigencias de acceso, circulación y aparcamiento derivados de la propia actividad.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN.-

3.1.- Alineaciones y rasantes. Los definidos en planos.

3.2.- Parcela mínima. En grado 1º (IJ) 1.000 m2. En grado 2º (IA) 1.500 m2.

3.3.- Edificabilidad.

a) Sobre Parcela.- Tiene las siguientes limitaciones

	Ocupac. planta %	Edificab. m2/m2
IJ	60	1
IA	60	1,2

b) Sobre zona.- La edificabilidad máxima es:

	E m2/m2
IJ	0,8
IA	1

Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones 3.2 y 3.3 a).

c) El máximo nº de plantas es de 2. La separación a linderos será de 1/2 vez la altura, con un mínimo de 3 m. En fachada la separación mínima será de 5 m.

3.4.- Altura a cornisa. 8 m.

3.5.- Altura de pisos. No se fija.

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

- Uso industrial (ID). Situaciones 2, 3 y 4, con las siguientes determinaciones específicas:

a).- Distancia mínima entre edificios destinados a este uso:

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

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

Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: Cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b).- Distancia mínima entre edificios destinados a este uso y los destinados a usos residenciales:

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

Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.

Nivel de riesgo intrínseco de la industria abajo: 5 m.

4.2.- Usos permitidos:

Uso residencial (R). Únicamente:

a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por actividad. Situación: 1, 3 y 4

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situación: 1, 2, 3 y 4

b).- Administrativo privado. Situación: 1, 2, 3 y 4

d).- Establecimientos públicos: Únicamente el uso pormenorizado:

d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística, que cuando conlleven actividad musical deberá efectuarse siempre en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas.

Todos ellos sólo se admitirán como usos vinculados y complementarios del uso característico y su superficie construida conjunta no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Lo anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras PM-801, PM-802 y PM-803, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

- Uso de equipamientos (EQ):

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 1, 2, 3 y 4

e).- Institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

h).- Seguridad. Situaciones 1, 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

- Uso de Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 1, 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4. Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 200 m construidos

h).- Depósitos de vehículos. Situaciones 3 y 4

- Uso de Espacios libres (EL): Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

Uso residencial (R)

b).- Vivienda unifamiliar adosada

c).- Residencial plurifamiliar

d).- Residencial comunitario

e).- Residencial turístico

Uso de servicios (S):

- c).- Alojamiento Turístico
- d).- Establecimientos públicos
- d2).- Actividades de entretenimiento contempladas la normativa turística.
- d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas.

Uso de equipamientos (EQ):

- g).- Recreativo:
 - g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan generadores singulares de movilidad
- i).- Abastecimiento
- j).- Religioso
- k).- Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-

Normas generales.

4.6) ORDENANZA 6 - EQUIPO (EQ).

1. DEFINICIÓN.-

Equipamiento comunitario y colectivo en edificación aislada.

2. CLASIFICACIÓN.-

Engloba los usos públicos y semipúblicos.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

3.1.- Alineaciones y rasantes. Las definidas en planos.

3.2.- Parcela mínima. 500 m.

3.3.- Edificabilidad: No superará 0,5 m²/m² de la parcela neta. La ocupación en planta será como máximo del 50%. El nº de plantas será como máximo de 3, no fijándose un mínimo. Los retranqueos a linderos será 1/2 vez la altura a cornisa.

3.4.- Altura a cornisa. Será de 10 m.

3.5.- Altura de pisos. No se fija.

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Uso característico:

- Uso de equipamientos (EQ):

- a).- Socio-cultural (EQ-SC). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- b).- Docente (EQ-D). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- c).- Asistencial (EQ-A). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario (EQ-S). Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Institucional (EQ-I). Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo (EQ-E). Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo (EQ-R):

- g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros. Situaciones 2, 3 y 4
- g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares. Situaciones 2, 3 y 4
- g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir generadores singulares de movilidad. Únicamente en subzona exclusivamente asignada a esta calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4
- h).- Seguridad (EQ-SG). Situaciones 2, 3 y 4
- i).- Abastecimiento (EQ-AB). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4
- j).- Religioso (EQ-RL). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situaciones 2, 3 y 4
- k).- Cementerio (EQ-C). Únicamente en subzona exclusivamente asignada a dicha calificación específica y sin que resulte posible en zona calificada EQ-MD. Situación 4
- l).- Municipal diverso (EQ-MD). Situaciones 1, 2, 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

- Uso residencial (R). Únicamente el uso pormenorizado:

- a).- Vivienda unifamiliar. Únicamente para el guarda y una por parcela. Situación 1, 3 y 4.

- Uso industrial (ID):

- b).- Almacenes. Únicamente vinculado al uso característico
- d).- Estaciones de recarga de vehículos eléctricos. Situaciones 3 y 4

- Uso de servicios (S). Situación 1, 3 y 4:

- a).- Comercial.
- b).- Administrativo privado
- d).- Establecimientos públicos:
 - d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística sin oferta musical. Con oferta musical únicamente en la subzona EQ-R
 - d2).- Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística, únicamente en la subzona EQ-R
 - d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas, únicamente en la subzona EQ-R

Los usos de servicios sólo se admitirán como usos complementarios y vinculados al característico y su superficie construida conjunta, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- a).- Red viaria
- c).- Instalaciones y servicios
- e).- Comunicaciones y telecomunicaciones
- f).- Aparcamiento de vehículos.

- Espacios libres (EL). Situación 5

4.3.- Usos prohibidos:

- Uso residencial (R):

- b).- Vivienda unifamiliar adosada.
- c).- Residencial plurifamiliar.
- d).- Residencial comunitario.
- e).- Residencial turístico

- Uso industrial (ID):

- a).- Industrial.
- c).- Talleres.

- Uso de servicios (S):

- c).- Alojamiento Turístico.
- d).- Establecimientos públicos.
- d1).- Actividades de restauración contempladas en la normativa turística con oferta musical, salvo en la subzona EQ-R
- d2).- Actividades de entretenimiento contempladas en la normativa turística, salvo en la subzona EQ-R
- d3).- Actividades relacionadas con los juegos de azar contempladas en la normativa de juego y apuestas, salvo en la subzona EQ-R

- Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b).- Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Normas generales.

1.2 Se añade un nuevo artículo 4.7) Ordenanza 7. Espacios libres públicos (EL-P), del siguiente tenor literal:

4.7) ORDENANZA 7 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL-P)

1. DEFINICIÓN.- Zonas verdes de dominio y uso público en las que las edificaciones se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.),

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.-

3.1 Alineaciones y rasantes. Las definidas en planos.

3.2 Parcela mínima. No se fija

3.3.- Edificabilidad. No superará 0,04 m²/m²

3.4 Altura a cornisa: 4 m

3.5 Altura máxima en número de plantas: 1

4. CONDICIONES DE USO

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes. En su subsuelo podrán construirse aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales, etc., que deban ser protegidos. Asimismo, de forma compatible con el mantenimiento del arbolado, podrá admitirse en determinados casos su uso como aparcamiento temporal en superficie.

1.3 Se reenumeran los actuales artículos 4.7) Unidad de actuación en suelo urbano y 4.8) Disposición transitoria, que pasan a ser los artículos 4.8) Unidad de actuación en suelo urbano y 4.9) Disposición transitoria, respectivamente

*