



AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

REVISIÓN
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANTANYÍ

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR

José M^a Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTOS

Santanyí, noviembre de 2018

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ
NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

- Artículo 1.1.01: Naturaleza y ámbito
- Artículo 1.1.02: Vigencia, modificación y revisión
- Artículo 1.1.03: Efectos de la aprobación
- Artículo 1.1.04: Interpretación
- Artículo 1.1.05: Consulta del planeamiento
- Artículo 1.1.06: Certificación urbanística

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBIDIARIAS

- Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
- Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- Artículo 1.3.01: Protección de la biodiversidad
- Artículo 1.3.02: Protección de las masas forestales
- Artículo 1.3.03: Movilidad de la fauna
- Artículo 1.3.04: Red Natura 2000
- Artículo 1.3.05: Protección contra la contaminación acústica
- Artículo 1.3.06: Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos
- Artículo 1.3.07: Parque natural de Mondragó

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.01: Situaciones básicas del suelo
- Artículo 2.1.02: Facultades, derechos y deberes legales de los propietarios

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

- Artículo 2.2.01: Gestión y competencia urbanística
- Artículo 2.2.02: Sistemas de actuación

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 2.3.01: Concepto de suelo urbano
- Artículo 2.3.02: Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano
- Artículo 2.3.03: Tipo de ordenación
- Artículo 2.3.04: Condiciones para poder edificar en suelo urbano
- Artículo 2.3.05: Suelo urbano con plan parcial integrado en las Normas Subsidiarias

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 2.4.01: Definición y desarrollo
- Artículo 2.4.02: Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable
- Artículo 2.4.03: Edificación en suelo urbanizable

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 2.5.01: Definición y parcelaciones en suelo rústico

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

Artículo 2.6.01: Ley de costas

Artículo 2.6.02: Ley de aguas

Artículo 2.6.03: Ley de carreteras

Artículo 2.6.04: Legislación aeroportuaria

Artículo 2.6.05: Ley del sector ferroviario

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

Artículo 3.1.01: Definición y estructura de los sistemas generales

Artículo 3.1.02: Regulación de los sistemas generales

Artículo 3.1.03: Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ)

Artículo 3.1.04: Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI)

Artículo 3.1.05: Sistema general de espacios libres públicos (SGEL)

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.01: Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales

Artículo 3.2.02: Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

Artículo 3.2.03: Planes especiales de ordenación del litoral

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 4.1.01: Objeto y formas de intervención

Artículo 4.1.02: Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 4.1.03: Competencia y procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 4.1.04: Tipo, alcance y contenido de las licencias

Artículo 4.1.05: Licencias de parcelación o segregación

Artículo 4.1.06: Licencias para movimiento de tierras

Artículo 4.1.07: Licencias para obras de edificación

Artículo 4.1.08: Comunicación previa

Artículo 4.1.09: Licencia para demolición de construcciones

Artículo 4.1.10: Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo

Artículo 4.1.11: Iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras

Artículo 4.1.12: Modificación de las licencias de obras

Artículo 4.1.13: Cédulas de habitabilidad y licencias de ocupación o de primera utilización

Artículo 4.1.14: Licencias de actividades

Artículo 4.1.15: Suspensión de licencias y órdenes de ejecución

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 4.2.01: Organización y funciones de la inspección urbanística

Artículo 4.2.02: Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

- Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones
- Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones
- Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación
- Artículo 4.3.04: Supuestos legales para la declaración de ruina y ruina inminente

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

- Artículo 5.1.01: Tipo de edificación y normas comunes
- Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano
- Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros edificatorios
- Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela
- Artículo 5.1.05: Cálculos de edificabilidad
- Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 5.1.07: Reordenación de volúmenes
- Artículo 5.1.08: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público
- Artículo 5.1.09: Chaflanes
- Artículo 5.1.10: Protección del arbolado
- Artículo 5.1.11: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos
- Artículo 5.1.12: Edificaciones frente a cauces públicos

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

- Artículo 5.2.01: Objeto, aplicación y estructura general de los usos
- Artículo 5.2.02: Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados
- Artículo 5.2.03: Régimen de compatibilidad de los usos en suelo urbano
- Artículo 5.2.04: Índice de intensidad de uso residencial

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 5.3.01: Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda
- Artículo 5.3.02: Escaleras interiores
- Artículo 5.3.03: Viviendas adaptadas a personas minusválidas

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

- Artículo 5.4.01: Iluminación y ventilación directa
- Artículo 5.4.02: Huecos de iluminación y ventilación directa
- Artículo 5.4.03: Penetraciones en fachadas
- Artículo 5.4.04: Definiciones y dimensiones de los patios
- Artículo 5.4.05: Ventilación y evacuación de humos
- Artículo 5.4.06: Luces rectas de iluminación y ventilación
- Artículo 5.4.07: Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

- Artículo 5.5.01: Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales
- Artículo 5.5.02: Iluminación y ventilación de los locales y galerías comerciales

Artículo 5.5.03: Servicios higiénicos

Artículo 5.5.04: Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.01: Vestíbulos

Artículo 5.6.02: Circulación

Artículo 5.6.03: Escaleras

CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

Artículo 5.7.01: Condiciones generales

Artículo 5.7.02: Obligatoriedad de instalación de ascensores

CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

Artículo 5.8.01: Régimen aplicable

Artículo 5.8.02: Obligatoriedad

Artículo 5.8.03: Número de plazas a reservar

Artículo 5.8.04: Dimensión y situación de los aparcamientos

Artículo 5.8.05: Determinaciones de diseño

Artículo 5.8.06: Aparcamientos al aire libre en solares no edificadas

CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 5.9.01: Dotación de agua potable

Artículo 5.9.02: Recogida de aguas pluviales

Artículo 5.9.03: Desagüe de aguas pluviales

Artículo 5.9.04: Instalación de agua caliente

Artículo 5.9.05: Saneamiento

Artículo 5.9.06: Eficacia energética e instalaciones ligadas a la energía

Artículo 5.9.07: Servicios de telecomunicaciones

Artículo 5.9.08: Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 5.10.01: Paredes medianeras de los edificios

Artículo 5.10.02: Protección contra la humedad

Artículo 5.10.03: Vallado de parcelas y solares sin edificar

Artículo 5.10.04: Construcción de aceras

Artículo 5.10.05: Pasos para la entrada de vehículos

Artículo 5.10.06: Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.11.01: Condiciones generales de estética

Artículo 5.11.02: Fachadas

Artículo 5.11.03: Portales, marquesinas y toldos

Artículo 5.11.04: Anuncios, rótulos y carteles publicitarios

Artículo 5.11.05: Farolas

CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 5.12.01: Edificios fuera de ordenación

Artículo 5.12.02: Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

Artículo 6.1.01: Definición del tipo de edificación según alineación a vial o espacio libre público

Artículo 6.1.02: Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada

Artículo 6.1.03: Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana

Artículo 6.1.04: Medición de altura en el tipo de edificación según alineación a vial

Artículo 6.1.05: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 6.1.06: Adaptación del edificio al terreno

Artículo 6.1.07: Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo

Artículo 6.1.08: Cerramientos de separación en el tipo de ordenación según alineación a vial

Artículo 6.1.09: Cuerpos y elementos salientes en el tipo de edificación según alineación a vial

Artículo 6.1.10: Reordenación de manzanas cerradas

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

Artículo 6.2.01: Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación aislada

Artículo 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada

Artículo 6.2.03: Adaptación del edificio al terreno

Artículo 6.2.04: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 6.2.05: Tratamiento de los espacios libres de la parcela

Artículo 6.2.06: Separaciones o retranqueos a linderos

Artículo 6.2.07: Separaciones entre edificios en un mismo solar

Artículo 6.2.08: Cerramientos de separación en el tipo de edificación aislada

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA)

Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona intensiva (I)

Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona extensiva (E)

Artículo 6.3.04: Ordenanzas particulares de la zona hotelera (H)

Artículo 6.3.05: Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico

Artículo 6.3.06: Ordenanzas particulares de la zona comercial (C)

Artículo 6.3.07: Ordenanzas particulares de la zona industrial (ID)

Artículo 6.3.08: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos (EQ)

Artículo 6.3.09: Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)

Artículo 6.3.10: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.4.01: Normas de estética y composición en la zona de casco antiguo

Artículo 6.4.02: Normas de estética y composición en la zona intensiva

Artículo 6.4.03: Normas de estética y composición en la zona extensiva

Artículo 6.4.04: Normas de estética y composición en la zona industrial

Artículo 6.4.05: Normas de estética y composición en el núcleo de Cala d'Or

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

- Artículo 7.1.01: Formación de los planes parciales
- Artículo 7.1.02: Contenido documental de los planes parciales
- Artículo 7.1.03: Criterios de ordenación de los planes parciales
- Artículo 7.1.04: Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita
- Artículo 7.1.05: Sectores de actuación en suelo urbanizable

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

- Artículo 7.2.01: Formación y contenido de los planes especiales

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 7.3.01: Condiciones de los proyectos de urbanización

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales
- Artículo 8.1.02: Calificación

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

- Artículo 8.2.01: Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico
- Artículo 8.2.02: Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural
- Artículo 8.2.03: Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales
- Artículo 8.2.04: Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones
- Artículo 8.2.05: Piscinas
- Artículo 8.2.06: Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca
- Artículo 8.2.07: Movimientos de tierra
- Artículo 8.2.08: Vallado de fincas
- Artículo 8.2.09: Caminos y conexiones
- Artículo 8.2.10: Canteras
- Artículo 8.2.11: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico
- Artículo 8.2.12: Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

- Artículo 8.3.01: Clasificación y definiciones de los usos
- Artículo 8.3.02: Limitaciones de los usos alrededor de los pozos de suministro

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

- Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

- Artículo 8.5.01: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)
- Artículo 8.5.02: Áreas naturales de especial interés (ANEI)
- Artículo 8.5.03: Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)
- Artículo 8.5.04: Áreas de prevención de riesgos (APR)
- Artículo 8.5.05: Áreas de protección territorial (APT)

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 8.6.01: Áreas de interés agrario (AIA)

Artículo 8.6.02: Áreas de transición (AT)

Artículo 8.6.03: Suelo rústico de régimen general (SRG)

DISPOSICIONES ADICIONALES

ANEXO I

NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

ANEXO II

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ANEXO III

SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

ANEXO IV

SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO

ANEXO V

PLANES ESPECIALES

ANEXO VI

SISTEMAS GENERALES

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

ARTÍCULO 1.1.01

NATURALEZA Y ÁMBITO

Las Normas Subsidiarias del municipio de Santanyí se han redactado de conformidad con el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana y otra legislación urbanística de desarrollo, todo lo anterior contenido de ahora adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias (NN.SS.) son el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Así mismo, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de desarrollo previstos, delimitan las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades.

ARTÍCULO 1.1.02

VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

1. Vigencia

Las Normas Subsidiarias, de conformidad que establece el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, entrarán en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

El Consell insular y el Ayuntamiento en caso de aprobación por silencio positivo, tendrá a su cargo la publicación de las normas urbanísticas en el BOIB, así como instrumentalizar el régimen de publicidad de las Normas Subsidiarias a través de los medios de información que considere oportunos.

2. Modificación

Se entiende por modificación la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que lo integren y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las NN.SS., por no afectar a aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque la mencionada alteración lleve en si misma cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

3. Revisión

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial diferente o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

- a) Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior, excepto que la corporación municipal acuerde no

tramitarla mediante una revisión al no afectar a la estructura general y orgánica del planeamiento.

- b) Que se llegue a la población teórica prevista en la memoria de las NN.SS.
- c) Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.
- d) Que el Ayuntamiento así lo decida para haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

ARTÍCULO 1.1.03

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN

1. Publicidad.

Comporta el derecho de cualquiera persona a consultar las NN.SS. y a pedir información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en estas normas.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consulta urbanística.
- c) Cédula urbanística.

2. Ejecutividad y ejecutoriedad.

Las NN.SS. serán inmediatamente ejecutivas una vez publicadas en la forma establecida y transcurrido el plazo señalado en el artículo 1.1.02 de estas normas. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que se prevean, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en las NN.SS.

3. Obligatoriedad.

Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la corporación municipal y organismos de la Administración Pública.

ARTÍCULO 1.1.04

INTERPRETACIÓN

Sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular y a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, la ordenación y gestión del territorio, urbanismo y disciplina urbanística, así como la protección y conservación del patrimonio histórico cultural y elaboración de planes especiales de protección y catálogos, de acuerdo con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, corresponde al Ayuntamiento.

Las normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor

sobre el de menor escala, excepto que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipo de documentos escritos de las NN.SS. tendrá prevalencia el especial sobre el general.

Todas las interpretaciones que susciten dudas razonables requerirán un informe técnico jurídico sobre el tema, en el cual consten las posibles alternativas de interpretación. La Corporación municipal tendrá que definir cuál es la correcta e incorporarla a partir de entonces como circular aclaratoria de las NS. En la interpretación de las NS prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana así como al interés más general de la colectividad.

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación, tanto estatal como autonómica, se entenderán siempre sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

ARTÍCULO 1.1.05

CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

1. De acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, el ayuntamiento tendrá a disposición de los ciudadanos y ciudadanas copias completas de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como de los convenios.

Así mismo, en la forma prevista en el artículo 23 de ese Reglamento, el ayuntamiento formalizará un registro municipal de urbanismo para garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística.

2. Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante un dictamen motivado basado en informes técnicos y jurídicos. Estas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y se incorporarán a las NN.SS. en la forma establecida en el artículo 1.1.04 de estas normas.

ARTÍCULO 1.1.06

CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, todos los ciudadanos y ciudadanas tienen el derecho de obtener del ayuntamiento los datos certificados que les permitan asumir las obligaciones y el ejercicio de las actividades urbanísticas que pretendan realizar, referidas a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de ejecución aprobados y, en general, al régimen del suelo y a las condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTÍCULO 1.2.01

ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman estas NN.SS.

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

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1. Instrumentos.

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a) Planes parciales.

Los planes parciales tienen por objeto desarrollar los sectores clasificados como suelo urbanizable. El ámbito ordenado por cada plan parcial deberá incluir la superficie total del sector y antes de la formulación del plan parcial, si resultase necesario, se podrán ordenar las superficies del sistema general que le esté adscrito mediante un plan especial.

El plan parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles legalmente y reglamentariamente, un estudio y cálculo detallado que exprese y justifique que la asignación y ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se establecen, respetan los fijados por las NN.SS. para el sector que se ordena, la suficiencia del abastecimiento de agua, así como toda la documentación adicional que sea necesaria, en función de las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones que ésta establezca.

b) Planes especiales.

El plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquiera clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como toda la documentación adicional que fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En los planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones tendrá como mínimo el grado de definición equivalente al de los planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por las NN.SS. para la área de planeamiento que desarrollen y contendrán, en su caso, la delimitación de unidades de ejecución o de actuación, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Los planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones de ajustarán a lo que ha determinado el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

c) Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, estudios de detalle con alguna o algunas de las finalidades siguientes:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, sin reducir ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la tipología de edificación, edificabilidad, altura máxima y total, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con la finalidad que en aquellos se establezca. Así mismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

También se podrán redactar estudios de detalle con las finalidades señaladas en el artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de modificación de la Ley de costas, que deberán ajustarse a los tramos de fachada marítima de tratamiento homogéneo delimitados en el planeamiento o, en su caso, a los que señale la Administración competente.

d) Unidades de actuación.

De conformidad con lo que establece el artículo 2.2.02 y cuando haya sido previsto en las NN.SS., el suelo urbano podrá desarrollarse de forma sistemática mediante unidades de actuación o de ejecución.

2. Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en el planeamiento municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a derecho y a las NN.SS.

3. Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4. Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a) Alineación o líneas de edificación existentes.
- b) Características topográficas del terreno.
- c) Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del ± 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 1.3.01

PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Todas las actuaciones que se desarrollen en el territorio tendrán en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporarán las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos y especies protegidas.

ARTÍCULO 1.3.02

PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas y, de acuerdo con la autorización de la administración competente en materia de gestión forestal, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, así como se fomentarán las acciones de limpieza de bosques.

ARTÍCULO 1.3.03

MOVILIDAD DE LA FAUNA

La concesión de licencia para levantar cerramientos, rediles o cercados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, excepto en el caso de huertos y explotaciones intensivas, las aperturas necesarias para el paso del agua y de la fauna, así como otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución en las zonas de paso de aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

ARTÍCULO 1.3.04

RED NATURA 2000

Cuando el plan o proyecto derivado del mismo pueda afectar un lugar de la Red Natura 2000, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, será preceptivo el informe previo de la Conselleria de Medi Ambient y de deberá incorporar un estudio de evaluación

de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación e incluir las correspondientes medidas correctoras o, en su caso, incorporar al estudio de evaluación de impacto ambiental, el estudio de evaluación de las repercusiones ambientales.

ARTÍCULO 1.3.05

PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Con la finalidad de evitar o de reducir los daños que se puedan derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como para regular las actividades específicas en materia de ruidos y vibraciones, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y con independencia de la ordenanza municipal que lo regule, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades que causen molestias por contaminación acústica o vibraciones.

ARTÍCULO 1.3.06

ZONAS DE POSIBLE RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Directiva 2000/60/CE, la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares.

En ningún caso se autorizarán en las ZPR de contaminación de acuíferos en suelo rústico de riesgo alto las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales. El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo bajo, medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora de acuerdo con las condiciones del apartado 5 del artículo 5.9.05.

En las ZPR de contaminación de acuíferos situadas en suelo urbano, las actividades que se autoricen, además de cumplir con la norma 5.9.05 relativa al control de vertidos, deberán garantizar la seguridad de las redes y depósitos enterrados que contengan líquidos contaminantes, así como la impermeabilidad del terreno donde se sitúen los residuos, basuras y, en su caso, su tratamiento. En cualquier caso, se cumplirá el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular el documento básico HS 5.

ARTÍCULO 1.3.07

PARQUE NATURAL DE MONDRAGÓ

En el ámbito del parque natural de Mondragó, de acuerdo con el Decreto 85/1992, de 18 de noviembre, modificado mediante el Decreto 39/2002, de 15 de marzo, será de aplicación las determinaciones y normas del PORN de los recursos naturales, por lo que estarán prohibidos los usos y actividades siguientes:

- Cualquier actividad que pueda generar degradación o pérdida del patrimonio natural o cultural.
- La apertura o ampliación de los viales exceptuando los necesarios para el funcionamiento del parque.
- Los movimientos de tierras, excepto los necesarios para el funcionamiento del parque y, con autorización previa de la administración competente, también para la actividad agrícola o ganadera.
- Cualquier uso industrial.

- Los usos comerciales o de servicios turísticos, excepto los locales o áreas predeterminadas, con regulación de horario.
- La actividad extractiva, excepto la del alga de la playa según regulación de técnicas, medios, datos y horarios.
- El vertido de residuos líquidos o sólidos.
- El vertido de aguas residuales no depuradas al mar o a pozos absorbentes.
- La captura, recolección, amputación, muerte o molestia de cualquier individuo animal o vegetal, exceptuando la caza regulada.
- La recolección de huevos.
- La instalación de nuevas líneas eléctricas, telefónicas y aéreas de cualquier tipo.
- Cualquier tipo de publicidad, fija, móvil o sonora, excepto los carteles indicadores de los establecimientos turísticos permitidos.
- Las maniobras militares, excepto las necesarias en caso de conflicto bélico.
- El incremento de las extracciones de aguas subterráneas, excepto para el uso de las infraestructuras del parque siempre que sean volúmenes poco significativos que no generen disminución de la calidad de las aguas explotadas, ni perjuicio para las zonas húmedas.
- La dotación de nuevas infraestructuras turísticas o la implantación de las existentes.
- Cualquier incremento de los servicios turísticos existentes.
- Cualquier tipo de actuación que mengüe definitivamente, temporalmente o instantáneamente las calidades paisajísticas del área.
- La utilización masiva que comporte cualquier tipo de degradación de la naturaleza, como las visitas masivas de turistas, agrupaciones, escuelas o grupos de esparcimiento, excepto las autorizadas.
- La circulación con vehículos motorizados y a caballo fuera de los viales.
- Cualquier forma de acampada.
- Encender fuego fuera de los lugares preparados o actuaciones que puedan generar riesgo de incendio.
- El estacionamiento de vehículos fuera de las áreas de aparcamiento.
- La presencia de animales de compañía en las playas.
- El tránsito de perros libremente, excepto durante la actividad cinegética.
- La navegación dentro de los estanques de los torrentes sobre cualquier tipo de estructura.
- La producción de ruidos innecesarios que puedan originar molestias a los usuarios de la zona o la fauna.
- Las carreras y cualquier tipo de competición deportiva.
- La instalación de nuevas explotaciones ganaderas intensivas.
- Cualquier tipo de explotación de acuicultura intensiva o extensiva.
- La instalación de colmenas de abejas a las proximidades de las playas y zonas de servicios (400 m).
- Nuevas transformaciones en regadíos que generen incremento de las extracciones de aguas.
- La práctica de la caza submarina.
- La interdicción de la pesca deportiva por cualquier medio en el interior de los límites del parque.

En las edificaciones existentes en el ámbito del PORN estarán permitidas las obras señaladas en el apartado 1.d del artículo 8.4.01, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del CTE y las de adaptación a la normativa de habitabilidad y de supresión de barreras arquitectónicas. Los PORN y PRUG tienen carácter vinculante para las administraciones y los particulares y prevalecen sobre el planeamiento territorial y urbanístico, de acuerdo con el artículo 29.2 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, de conservación de espacios de relevancia ambiental.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.1.01

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

El suelo se encuentra en situación básica de suelo rural o urbanizado según se establece en el artículo 21 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

ARTÍCULO 2.1.02

FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

La aprobación del planeamiento, necesario según la situación y clase de suelo, determina las facultades y derechos legales de los propietarios del suelo según se establece en los artículos 12 a 17 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 2.2.01

GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA

La dirección y control de la gestión urbanística, de la planificación y de su ejecución corresponden, en todo caso, al Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

ARTÍCULO 2.2.02

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El desarrollo de las unidades de actuación (UA), delimitadas por el planeamiento, se efectuará por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación. No obstante, el ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación previsto para la ejecución de cada unidad, así como su ámbito, de acuerdo con el artículo 203 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 2.3.01

CONCEPTO DE SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado y que las NN.SS., en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

ARTÍCULO 2.3.02

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano se establecen en los artículos 46 a 49 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 2.3.03

TIPO DE ORDENACIÓN

El planeamiento urbanístico, en función de la ordenación detallada, establece diferentes tipos de ordenación urbanística para cada zona de suelo urbano y regula su aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos.

ARTÍCULO 2.3.04

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano está sujeto a las limitaciones específicas que le imponen estas NN.SS. y, en su caso, el planeamiento que lo desarrolle, así como a la condición de no poder ser edificado hasta que la parcela alcance la condición de solar según lo previsto en el artículo 25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LUIB) y artículo 42 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. No obstante, las obras de edificación y las de completar la urbanización, de acuerdo con el artículo 46 de ese Reglamento, podrán, excepcional y motivadamente, simultanearse cumpliendo las condiciones del artículo 384.

1. Lindar con espacio público y disponer efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela, al menos los servicios señalados en el apartado 4. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el servicio de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos.
2. Tener señaladas las alineaciones y rasantes según defina el planeamiento.
3. No estar sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo y haber cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos para regularizar alineaciones o completar la red viaria.
4. Además de la red viaria, debidamente pavimentada y, en su caso, con las aceras encintadas y un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica, contar con los servicios siguientes:

- a) Redes de agua potable y de aguas residuales.

El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

- b) Red de distribución de energía eléctrica.

Esta se desarrollará por el límite del vial o espacio libre públicos a los cuales da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberán enterrarse.

- c) Alumbrado público.

La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente deberán cumplir con lo que establece la mencionada Ley 3/2005, de 20 de abril, según lo señalado en el artículo 7.3.01.

ARTÍCULO 2.3.05

SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un plan parcial aprobado y su ordenación se encuentra plenamente integrada en las Normas Subsidiarias. La

normativa de aplicación en estas áreas, tanto carácter general como particular, será la que figura en estas normas.

2. La parcelación señalada en los planos correspondientes es de carácter indicativo, manteniendo, en su caso, su vigencia las licencias municipales de parcelación.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 2.4.01

DEFINICIÓN Y DESARROLLO

1. Definición.

El suelo urbanizable comprende los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. declaran aptos para ser urbanizados. Su desarrollo y ejecución se prevé en la correspondiente ficha particularizada.

2. Desarrollo.

Los sectores, delimitados en los planos correspondientes, de suelo urbanizable no ordenado se desarrollará mediante planes parciales y el ordenado directamente por las NN.SS. mediante proyectos de urbanización. Los planes parciales y proyectos de urbanización se sujetarán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en éstas normas y a lo que dispone la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 2.4.02

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable se establecen en los artículos 50 y 51 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 2.4.03

EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable directamente ordenado.

Las facultades de edificación, contempladas en los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, no podrán ser ejercidas hasta que para cada sector se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en el planeamiento. Previamente se deberán haber formalizado las cesiones obligatorias del planeamiento, mediante el proyecto de reparcelación.

2. En suelo urbanizable no ordenado.

Serán las mismas contempladas para los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado en el planeamiento aunque, previamente, se deberán aprobar los planes parciales correspondientes a cada sector de acuerdo con lo establecido en los artículos 90 a 104 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

3. Hasta que no se den las anteriores circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que

no sean las previstas como sistemas generales del municipio o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación vigente.

4. En suelo urbanizable se podrá edificar, simultáneamente con las obras de urbanización, cumpliendo las condiciones del artículo 384 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
5. Las actividades a desarrollar en los usos permitidos en los sectores urbanizables de Cala d'Or no podrán, por su carácter molesto y perturbador, afectar a la actividad turística de la zona.

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 2.5.01

DEFINICIÓN Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. Definición.

Constituyen el suelo rústico los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico. Especialmente son aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuadas por el desarrollo urbano.

2. Parcelaciones en suelo rústico.

En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La segregación o división de terrenos o fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeto a licencia municipal, de acuerdo con la que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, o normativa que la modifique o sustituya. En caso de parcelaciones por motivos agrarios, se cumplirán las superficies de las unidades mínimas de cultivo establecidas en la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria o normativa que la modifique o sustituya.

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

ARTÍCULO 2.6.01

LEY DE COSTAS

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, deberán cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley 22/1988 de costas, de 28 de julio, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas en el artículo 28 y el título III en relación con la utilización del dominio público marítimo-terrestre. Para tales efectos, la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias ha señalado las mencionadas zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones definitivamente aprobadas, así como los pasos de acceso al mar.

Los usos, construcciones, instalaciones y actividades permitidas en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Los usos, construcciones, instalaciones y actividades a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, previamente al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión de la Administración competente.

Los usos, construcciones, instalaciones y actividades existentes, tanto en dominio público marítimo-terrestre como en zonas de servidumbre de tránsito y protección, deberán cumplir con lo que establece la disposición transitoria cuarta de la mencionada Ley.

A estos efectos serán de aplicación las disposiciones transitorias 13, 14 y 15 del Reglamento general de costas que desarrollan la disposición transitoria cuarta de la Ley.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. La instalación de colectores paralelos a la costa, dentro de la zona de ribera del mar o en los primeros 20 metros fuera de la misma, está prohibida. No obstante, según el artículo 96 de su reglamento de desarrollo, no se entenderá incluida en esta prohibición la reparación de los colectores existentes o su construcción cuando se integren en paseos marítimos o viales urbanos.

De conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, las Normas Subsidiarias, además de señalar la zona de dominio público marítimo terrestre, las zonas de servidumbre y pasos de acceso al mar, han delimitado en suelo urbano, según se establece en el apartado 3.2 de la disposición transitoria tercera de la Ley de costas, los tramos de fachada marítima según los cuales, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo. Los mencionados tramos constituirán los ámbitos mínimos objeto de los estudios de detalle. Dicho estudio de detalle deberá justificar la idoneidad del tramo y cumplir los requisitos establecidos en dicha disposición transitoria.

Estos estudios de detalle requerirán, previamente a su aprobación, informe de la Dirección General de Costas y deberán justificar el cumplimiento de los siguientes requisitos establecidos en la disposición transitoria tercera:

- Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.
- Que existe un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
- Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
- Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
- Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supera el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

ARTÍCULO 2.6.02

LEY DE AGUAS

1. Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos afectos y de conformidad con lo establecido en el

artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medida desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde los mencionados márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la DGRH, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la mencionada autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna construcción, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a aquello que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Islas Baleares.

2. Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se cuente con la previa autorización administrativa. En ésta se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del mencionado vertido no afectará al cauce. Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el que se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

3. Zonas de inundación potencial (ZIP).

Las edificaciones o actividades a autorizar en las zonas de inundación potencial (ZIP), situadas en suelo rústico, no incluidas en las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones, estarán sujetas a las mismas limitaciones que dichas APR excepto a las condiciones de uso que serán las de la zona subyacente.

Las edificaciones o actividades a autorizar en dichas zonas, cuando se encuentren situadas en suelo urbano, supondrá la incorporación en el proyecto de la justificación del riesgo potencial ya sea por desbordamiento o por anegación y de las medidas a adoptar para evitarlo. Además, en su caso, los sótanos deberán garantizar su estanqueidad y la planta baja deberá situarse a un nivel igual o superior a los cincuenta (50) centímetros de la rasante del terreno en cada punto de su perímetro. Las actividades y productos que en su caso se puedan almacenar en las edificaciones no podrán ser causa, en caso de una eventual inundación, de contaminación.

Cuando estas áreas concurren sobre un sector urbanizable, el plan parcial deberá desarrollar la justificación del riesgo y de las medidas a adoptar, así como, en su caso, de las que deban afectar a las edificaciones, usos y actividades.

En cualquier caso, de acuerdo con el PHIB, toda actuación que se realice en una zona inundable o en una

zona potencialmente inundable requiere autorización de la Administración hidráulica y, en función de los resultados de los estudios hidrometeorológicos e hidrológicos-hidráulicos necesarios, estarán prohibidos los usos siguientes:

- Zona de baja probabilidad de inundación: se prohíben las instalaciones o actividades de almacenamiento de sustancias contaminantes relacionadas en el apartado D del anexo 3 del PHIB, salvo que cuenten con las medidas preventivas, suficientes a juicio de la Administración hidráulica, para garantizar la no afección al dominio público hidráulico.
- Zona de probabilidad media: además de lo previsto en el apartado anterior, se prohíben con carácter general las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida.
- Zona de probabilidad alta de inundación: se prohíben con carácter general los usos previstos en los apartados anteriores y los usos y edificaciones que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
- No obstante lo anterior, la Administración hidráulica también podrá imponer otras condiciones al proyecto.

ARTÍCULO 2.6.03

LEY DE CARRETERAS

De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entre las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de ocho (8) metros en vías de cuatro o más carriles, de tres (3) metros en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de un (1) metro en vías de dos carriles de las redes local o rural.

En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entre las líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro o más carriles, de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de ocho (8) metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, no podrán realizarse obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial. En los nuevos suelos urbanos, las alineaciones de las edificaciones se situarán fuera de la zona de protección.

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entre las líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se prohíbe la ejecución de cualquiera tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividad que pueda elevar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

ARTÍCULO 2.6.04

LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

En los planos se han representado las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Palma de Mallorca. En los terrenos afectados por estas zonas está limitada la altura respecto del nivel del mar que no pueden ser sobrepasadas por ninguna construcción, incluidos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y similares), ni por alteraciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles y similares), así como el galíbo de viario o vía férrea.

Dicha altura máxima, incluida la instalación de grúas de construcción y similares, será la correspondiente a la cota de 221 metros medidos sobre el nivel del mar.

En cualquier caso, la instalación de aerogeneradores, incluidas sus palas, deberán quedar por debajo de dichas cotas de servidumbre, así como las líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicación (antenas de telefonía y enlaces de microondas) y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En caso de elementos ya existentes en zonas de mayor riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admitirá la instalación de nuevos elementos ni modificación de los mismos que supongan un aumento de su altura.

Previamente a la licencia, las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca, de acuerdo con el artículo 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, se requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). También necesitarán dicha resolución previa los anteriores elementos, incluidos los medios necesarios para su construcción, que se sitúen fuera de los terrenos afectados por las referidas servidumbres cuando se eleven a una altura superior a los cien (100) metros medidos sobre el terreno o sobre el nivel del mar.

ARTÍCULO 2.6.05

LEY DEL SECTOR FERROVIARIO

De conformidad con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, se establecen las siguientes limitaciones en la propiedad como consecuencia de las líneas ferroviarias:

1. Zona de dominio público.

De acuerdo con el artículo 25 del Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida horizontalmente y perpendicular al eje de ésta, desde la arista exterior de la explanación, conforma la zona de dominio público.

En la zona de dominio público, con la autorización previa de la administración competente, sólo podrán realizarse obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o para la prestación de un servicio público o actividad de interés general. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado y, en suelo urbano y con la autorización previa de la administración competente, se podrán realizar obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril. En ningún caso las obras o instalaciones podrán afectar la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudicar su infraestructura o impedir su adecuada explotación.

2. Zona de protección.

La zona de protección de las líneas ferroviarias, de acuerdo con el artículo 26, es la franja de terreno situada a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tránsito ferroviario, con la autorización previa de la administración competente. Sin embargo, los cultivos agrícolas en la zona de protección no requerirán autorización previa siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de matorros. En las construcciones e instalaciones existentes, con la autorización previa de la

administración competente, podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin incremento del valor de expropiación.

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

ARTÍCULO 3.1.01

DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Definición.

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establecen las NN.SS., de conformidad con el modelo de desarrollo urbano que se adopta para el municipio.

2. Estructura.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, las NN.SS. establecen los tipos de sistemas generales siguientes:

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

Los sistemas generales, definidos por las NN.SS., se delimitan en los planos de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a efectos de valoración y obtención, que la clase de suelo a la cual se adscribe.

ARTÍCULO 3.1.02

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen por el municipio.

La regulación particular de cada uno de los usos, a los cuales se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se deberán respetar en su ejecución, se contienen al Capítulo II del Título V de estas normas.

ARTÍCULO 3.1.03

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG-EQ)

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio. El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

1. Socio-cultural (EQ-SC):

Comprende los equipamientos sociales y culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público tales como bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones, etc.

2. Docente (EQ-D):

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como colegios de EGB, institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

3. Asistencial (EQ-A):

Comprende los servicios de atención y cuidado de las personas con problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y de desprotección jurídica, tales como las residencias de mayores, minusválidos, albergues para transeúntes, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

4. Administrativo-institucional (EQ-AI):

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de uso público o no, destinadas al funcionamiento del gobierno central, del gobierno autónomo, sus consellerías y del Ayuntamiento.

5. Deportivo (EQ-E):

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, de dominio público o privado, tales como polideportivos, pistas deportivas, campos de fútbol, etc.

6. Seguridad (EQ-SG):

Comprende los centros y dependencias de uso público para los 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.

7. Sanitario (EQ-S):

Comprende los centros sanitarios, de uso público o colectivo, para la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

8. Religioso (EQ-RL):

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo.

9. Cementerio (EQ-C):

Comprende las instalaciones y actividades destinadas a servicios funerarios y de entierro al servicio de toda la comunidad, 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, modificado por el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.

10. Abastecimiento (EQ-AB):

Comprende los centros e instalaciones, de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

11. Recreativo (EQ-R):

Comprende las instalaciones destinadas a la vida de relación y esparcimiento de los ciudadanos, tales como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turística, etc

ARTÍCULO 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones y de evacuación de aguas pluviales que sirvan a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en estas normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad al interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica del planeamiento.

2. Instalaciones y servicios (IS).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, infraestructuras de regadío de aguas regeneradas, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales, centros de producción, almacenaje y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas y similares.

3. Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, extra-municipal y extra-provincial, tales como estación de autobuses, etc.

4. Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

5. Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

ARTÍCULO 3.1.05

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG-ELP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. El régimen de usos y de edificación serán, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, los enunciados en estas normas.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 3.2.01

PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en estas normas, a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades a los cuales se destina el mencionado suelo o que en él se ubican.

ARTÍCULO 3.2.02

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Desarrollo por planeamiento de detalle.

Se realizará a través de planes especiales, excepto que las NN.SS. contengan las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estar en polígonos a desarrollar por planes parciales o unidades de actuación.

El Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de la ejecución de cualquiera elemento de los sistemas generales por medio de un plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en las NN.SS. o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. Hasta que sean formulados los planes especiales, todas las intervenciones tendentes a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario y coherente con las determinaciones de las NN.SS. y en especial se sujetará a las normas sobre clasificaciones de suelo, edificabilidad y otras condiciones vinculantes.

Los elementos de sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, delimitados por las NN.SS., requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del plan parcial que desarrolle el sector correspondiente, sin perjuicio, en cualquiera caso, de la facultad municipal de obtener de antemano el suelo destinado a sistemas generales.

2. Ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las NN.SS. y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones de las NN.SS. y, en su caso, de conformidad

con lo que determinan los planes especiales para cada clase de suelo. No obstante, la ejecución de las obras de los sistemas generales expresamente previstos y calificados en el planeamiento no precisarán de declaración de interés general, teniendo la licencia que sujetarse sólo a las condiciones específicas de la calificación otorgada.

3. Puertos e instalaciones portuarias y complementarias competencia de la administración autonómica.

En el dominio público marítimo-terrestre, se aplicarán las determinaciones de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Islas Baleares. La zona de servicio de los puertos de Portopetro, Cala Figuera y Marina de Cala Llonga (Cala d'Or), de acuerdo con el artículo 12 de la mencionada Ley, se califican como sistema general portuario, aunque son criterio de estas NN.SS. los siguientes:

- Limitar, de forma restringida y suficientemente justificada, las ampliaciones de los puertos deportivos ya existentes, siempre y cuando el Ayuntamiento las considere oportunas y convenientes para el interés general y para los objetivos de las presentes Normas Subsidiarias.
 - Permitir las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones existentes, así como la mejora de las condiciones de funcionalidad y de su seguridad.
4. Las obras hidráulicas se regirán por su normativa específica.

ARTÍCULO 3.2.03

PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Las playas del municipio podrán ser objeto de ordenación detallada, de forma completa o por tramos, de acuerdo con el indicado en el artículo 3 del Decreto 72/1994, de 26 de mayo, sobre planes de ordenación del litoral. Su iniciativa corresponderá, de conformidad con el artículo 8, al Ayuntamiento y el procedimiento se sujetará al establecido en el artículo 9 y siguientes del mencionado Decreto.

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 4.1.01

OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

1. Objeto.

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

2. Formas de intervención.

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

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

ARTÍCULO 4.1.02

ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en el artículo 4.1.04 y, en general, cualquiera actividad de uso y/o de realización de obras.

No estarán sujetos a licencia urbanísticos las actuaciones determinadas en el artículo 365 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. No obstante, en el caso de actos sujetos al régimen de comunicación previsto en el artículo 389 del citado Reglamento, el promotor deberá presentar con carácter previo a la realización de las obras, una comunicación indicativa de la localización y descriptiva de las obras que se deban realizar. Ello sin perjuicio, en su caso, de la presentación, posterior a la ejecución efectiva de las mismas, de la declaración responsable de inicio de actividad.

La sujeción previa a la licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el ámbito territorial de las NN.SS. con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio de que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público. No obstante, el régimen de los actos promovidos por los ayuntamientos será el establecido en el artículo 366 del citado Reglamento y están sujetos a licencia previa los promovidos por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquiera clase de suelo comprendido dentro del ámbito del término municipal. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la disposición adicional décima del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.

ARTÍCULO 4.1.03

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1. Competencia.

La competencia para otorgar licencias de toda tipo, de acuerdo con el artículo 368 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local.

No obstante, cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al Consell de Mallorca.

2. Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que disponen los artículos 369 a 373 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 4.1.04

TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial, los actos relacionados en el artículo 364 del

Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

2. Alcance y contenido.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

La licencia urbanística no exime al suyo titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia y/o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

ARTÍCULO 4.1.05

LICENCIAS DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquiera acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos.

Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria, al Plan territorial insular de Mallorca y a estas NN.SS.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará ocasión a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que recaiga si la parcelación realizada no fuese legalizable.

ARTÍCULO 4.1.06

LICENCIAS PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Están incursos en previa licencia municipal los movimientos de tierra, tales como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, excepto aquellos supuestos que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobado, o de edificación que disponga de licencia otorgada.

La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino previsto en las NN.SS. o la armonía del paisaje. Así mismo deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 4.1.07

LICENCIAS PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

Para la solicitud de licencia de obras de edificación, de acuerdo con el artículo 369 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, es suficiente la presentación de un proyecto básico que, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que se hayan observado por los servicios técnicos municipales, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, se otorgará la licencia y se notificará al interesado con el fin de la presentación y autorización, previa al inicio de las obras, del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia.

En cuanto a los proyectos técnicos, se estará a lo que establecen los artículos 374 y 375 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. Además, de acuerdo con el Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, con el proyecto de ejecución también se presentará el estudio de seguridad y salud, así como, en su caso, los proyectos de telecomunicaciones y de desarrollo de las instalaciones térmicas de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente. En caso de que fuese necesario se deberán incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

La solicitud de la licencia de obras de edificación se acompañará del correspondiente proyecto básico o básico y de ejecución en el que deberán figurar, además de la edificación proyectada, el detalle de los cerramiento de la parcela y, a efectos de poder constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, de dimensión y de uso fijadas por el planeamiento y la normativa aplicable, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:

1. Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
2. En suelo urbano se acreditará la previa condición de solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 2.3.04 de estas normas urbanísticas. En este caso, de acuerdo con el apartado 1.c del artículo 384 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, se presentará el compromiso de no ocupar la edificación hasta que se hayan completado y recepcionado por el Ayuntamiento los servicios que correspondan.
3. Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de ésta.
4. Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada o de la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Así mismo se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.
5. Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.
6. El solicitante deberá aportar también al Ayuntamiento los siguientes documentos:
 - Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con la que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud.
 - Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de provenir la parcela de una agrupación, segregación, reparcelación o compensación.

- En su caso, haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia.
- Fotocopia del último recibo de IBI.

Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles a tenor de estas normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

7. Además, en cumplimiento del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, los productores de estos residuos están obligados a:
 - a) Presentar un contrato formalizado con los gestores autorizados por el servicio público insularizado para gestionar los residuos generados, en el momento de solicitar las licencias de obras de construcción y/o demolición, antes del inicio, adjunto a la correspondiente solicitud o en el momento de la retirada de la licencia municipal de obras.
 - b) Incorporar al proyecto de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de derribo, construcción, excavación u otra que genere residuos de construcción-demolición, los contenidos siguientes:
 - Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan.
 - La evaluación, si hace falta, de los residuos (tierras y desmontes no contaminantes) que no necesitan ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a la restauración de canteras.
 - Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.
 - Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.
8. En el caso de obra mayor situada en terreno forestal o contiguo a éste, especialmente si se trata de una APR de incendios, el proyecto incluirá las medidas adecuadas de prevención de incendios forestales establecidas en la siguiente legislación específica:
 - Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendios, en cuanto las medidas para las zonas limítrofes o interiores de las áreas forestales y de intervención de los bomberos (SI-5), apartado de entorno de los edificios.
 - Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), en cuanto a los planes de autoprotección (punto 1.7).
 - Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.
 - Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

ARTÍCULO 4.1.08

COMUNICACIÓN PREVIA

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa los actos señalados en el artículo 389 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

La documentación relativa a la comunicación previa y el procedimiento se determinan en el artículo 391 de dicho Reglamento y las obras podrán iniciarse al día siguiente o a los 15 días naturales de la presentación de dicha documentación, junto con las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean preceptivas, según se trate de las obras descritas en el apartado 1.a del artículo 389 o en los restantes supuestos.

En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual

se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, estudio o estudio básico de seguridad y salud y, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud. El mencionado estudio se deberá aportar redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Sin perjuicio de la ordenanza municipal que los regule, quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, las obras señaladas en este artículo, así como los residuos provenientes las reparaciones domiciliarias. No obstante, los mismos deberán ser vertidos a una planta de tratamiento del servicio público insularizado.

ARTÍCULO 4.1.09

LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo competente designado por dirigir las.
2. A la solicitud de licencia se tendrán que adjuntar los documentos siguientes:
 - a) Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).
 - b) Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el colegio profesional correspondiente, y memoria descriptiva y técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

El proyecto incluirá, en su caso, la justificación del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 9 del Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la Isla de Mallorca.

- c) Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, realizado por técnico competente.
 - d) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial por el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.
 - e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente, designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.
3. Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el Catálogo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en el Catálogo.

ARTÍCULO 4.1.10

PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

Las licencias urbanísticas se otorgarán o denegarán en el plazo de tres meses, contados desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación de acuerdo con lo establecido en el artículo 372 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Cuando, previamente al otorgamiento de la licencia, sean exigibles autorizaciones o informes de otros organismos de la Administración o de la Comisión de Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el mencionado organismo tenga para emitir su autorización.

ARTÍCULO 4.1.11

INICIACIÓN, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

1. Actos sujetos a comunicación previa.

El plazo en el que deben concluir las obras de los actos sujetos a comunicación previa será el determinado en la solicitud y, como máximo, el de 6 meses desde dicha solicitud.

2. Licencias.

Las obras y actividades autorizadas mediante la licencia se deberán iniciar y finalizar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento. El inicio será como máximo a los 6 meses contados a partir del día siguiente de la notificación del otorgamiento y la finalización de acuerdo a los siguientes plazos:

- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Resto de obras de construcción, instalaciones, urbanización y dotación de servicios: 24 meses.

En todo caso, el inicio de la actuación o de la obra objeto de licencia deberá comunicarse al ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días.

3. Transmisión.

Las licencias se podrán transmitir de acuerdo con lo establecido en el artículo 379 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

4. Prórrogas.

Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del de finalización de las obras de acuerdo con el artículo 379 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

5. Caducidad.

Transcurridos los plazos legales fijados o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 380 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, las licencias caducan por ministerio de la ley.

6. En caso de renuncia del director de obra y/o del director de ejecución de la misma, la licencia quedará sin efecto y los trabajos en la obra, excepto los que afecten a la seguridad, se deberán suspender hasta el nombramiento efectivo de nuevos técnicos directores.

ARTÍCULO 4.1.12

MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las

edificaciones y la ocupación máxima autorizada, deberán estar previamente autorizadas por el ayuntamiento y tramitadas de la misma forma y procedimiento que las solicitudes de licencia, no pudiéndose iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la resolución favorable.

Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, excepto que se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

Hasta que no se presente la certificación de fin de obra, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado, deberán estar suscritas por el titular de la licencia y por el técnico director de las obras.

En cualquier caso se aplicará el artículo 394 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 4.1.13

CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE OCUPACIÓN O DE PRIMERA UTILIZACIÓN

1. Cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad se regula en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, modificado mediante la disposición adicional segunda del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

2. Licencia de ocupación o de primera utilización.

La licencia de ocupación o de primera utilización tiene como finalidad la verificación del cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, la comprobación de la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas, y la autorización de su puesta en uso, según se regula en el artículo 382 y 383 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 4.1.14

LICENCIAS DE ACTIVIDADES

Las licencias de actividades, de acuerdo con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, quedan sometidas al régimen jurídico siguiente:

1. Cuando se ejecuten obras destinadas a una actividad regulada en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre y excepto los supuestos excluidos, no se admitirán los locales de uso indeterminado. Los edificios o locales que se destinen a un uso específico deberán tramitar la autorización de la actividad en un único procedimiento, ya sea como proyecto integrado o proyecto de obras y actividad. Cuando se trate de un centro colectivo se tramitará la obra y el permiso de instalación de las infraestructuras comunes también en un único procedimiento.
2. En edificios o establecimientos con diversas actividades, previamente al otorgamiento de la licencia de obras, deberá obtenerse el permiso de instalación de las infraestructuras comunes excepto en los siguientes casos:
 - a) En edificios de una sola planta donde cada establecimiento sea susceptible de actividad y sólo compartan

la pared medianera.

- b) En edificios exclusivamente de viviendas donde en planta baja existan establecimientos físicos susceptibles de actividades por determinar.
- c) En edificios donde no sea de aplicación la Ley de propiedad horizontal.

En cualquier caso el proyecto deberá cumplir las condiciones del artículo 16 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, o norma que la modifique o sustituya.

En caso de división o segregación de los establecimientos deberán mantenerse estas condiciones en cada uno de los establecimientos físicos resultantes.

3. Procedimiento de inicio de instalación:

3.1. Actividades permanentes inocuas o menores sin obras.

No requieren la presentación de documentación previa. No obstante, una vez finalizada la instalación de la actividad, deberán presentar:

- a) Declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad de conformidad con el planeamiento vigente.
- b) Instar la inscripción en el registro autonómico de actividades mediante:

b.1) Si es actividad inocua:

- Certificado de cumplimiento de la normativa vigente suscrito por técnico competente.
- Memoria técnica.
- Plano de emplazamiento, plantas y alzados de la obra ejecutada, con ubicación de las instalaciones técnicas y maquinaria.
- Ficha resumen de la actividad.
- Justificante del pago de los correspondientes tributos.

b.2) Si es actividad menor:

- Proyecto de actividad de lo ejecutado.
- Ficha resumen de la actividad.
- Certificado del técnico director.
- Justificante del pago de los correspondientes tributos.

3.2. Permanentes inocuas o menores con obra que no requieren proyecto de acuerdo con los establecido en el artículo 2 de la LOE y normativa sectorial.

Para iniciar la instalación y las obras se deberá presentar:

- Comunicación previa de inicio de las obras acompañada de una estimación del coste total de las mismas.
- Relación de las obras o planos del estado actual con fotografías.
- Ficha resumen de la actividad.
- Cuando se trate de obras que afecten la seguridad estructural, certificado o documento que acredite que el director de la obra asume la dirección.

La presentación de esta documentación habilita al titular para iniciar legalmente las obras de instalación de la actividad.

Para el inicio de la actividad la tramitación será la misma que para las actividades inocuas y menores sin obras, aunque, en este caso, se deberá presentar una relación de las obras ejecutadas con el incremento del presupuesto inicialmente presentado y liquidar el correspondiente ICIO.

3.3. Permanentes mayores o infraestructuras comunes sin obra.

Para iniciar la instalación se requiere la presentación de la siguiente documentación:

- Proyecto de actividad.
- Ficha resumen de la actividad.
- Justificante del pago de los correspondientes tributos.

Finalizada la actividad, el promotor deberá presentar una declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad con la siguiente documentación:

- Instar la inscripción en el registro autonómico de actividades.
- Certificado del técnico director de la instalación.
- Si se han producido variaciones respecto del proyecto presentado para el permiso de instalación y éstas implican un nuevo permiso de instalación de la actividad, el técnico director está obligado a informar de ello y a presentar una memoria y planos de la realidad ejecutada.

La presentación de esta documentación facultará para el inicio de la actividad.

3.4. Actividades permanentes que para iniciar la instalación necesitan permiso de instalación y obras.

Comprenden las siguientes actividades:

- a) Permanentes inocuas o menores con obras que necesiten proyecto.
- b) Permanentes mayores o infraestructuras comunes con obras que requieran o no proyecto.

Para iniciar la instalación y las obras deberá presentarse la solicitud acompañada de los siguientes documentos:

- Proyecto integrado de obra y actividad. No obstante, cuando los técnicos del proyecto de actividad y de obras sean distintos, el titular también los podrá presentar por separado.
- Ficha resumen de la actividad.
- Documentación ambiental según la Ley 11/2006, de 14 de septiembre.
- Justificante del pago de los correspondientes tributos.

El titular deberá indicar el plazo máximo previsto para iniciar la instalación y la obra y el previsto para instalar y ejecutar. En caso de no indicarlo, éste será de 6 y 36 meses respectivamente.

Los trámites e inicio de la actividad serán los mismos que para las obras permanentes mayores e infraestructuras comunes sin obra.

3.5. Actividades sujetas a autorización ambiental integrada (AAI).

- a) Actividades nuevas o modificaciones sustanciales de las existentes:

Previamente al inicio de la instalación y obras debe solicitarse ante la administración competente en materia de medio ambiente la AAI según el procedimiento establecido en el artículo 74 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, o norma que la modifique o sustituya. La resolución del otorgamiento de la

AAI habilita para iniciar la instalación y la obra de la actividad.

La modificación sustancial de la actividad sujeta a AAI exige una nueva resolución de modificación de la autorización de acuerdo con mismo procedimiento.

b) Actividades sujetas a modificaciones no sustanciales de AAI ya existentes:

La modificación no sustancial de la AAI se tramitará ante la administración competente en materia de medio ambiente de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 79 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, o norma que la modifique o sustituya. La resolución habilita para iniciar la instalación y la obra de la actividad.

ARTÍCULO 4.1.15

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

De acuerdo con el artículo 413 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de estos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB). Esta medida cautelar se adoptará al iniciarse el procedimiento de revisión de oficio del acto administrativo, o, fuera de este caso, mediante resolución motivada que aprecie el carácter manifiesto, y grave o muy grave, de la infracción.

La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias conllevará la suspensión de la tramitación de las de ocupación o de primera utilización, así como la suspensión de la prestación de los servicios que, con carácter provisional, hayan sido contratados con las empresas suministradoras, a las que se ha de dar traslado este acuerdo.

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 4.2.01

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se aplicará el contenido y determinaciones del artículo 402 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

ARTÍCULO 4.2.02

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

Se aplicará el contenido y determinaciones del Título VII del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras, de acuerdo con el artículo 417 del citado Reglamento, implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad.

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 18 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá imponer las actuaciones de conservación, mejora y regeneración según lo previsto en el artículo 18 del Real decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

2. Deberes de conservación del patrimonio histórico.

- a) La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.
- b) Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc. se produjesen hallazgos de interés arqueológicos se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Islas Baleares y el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquiera persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológicos, será objeto de las sanciones administrativas previstas, en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, o penales.

- c) En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, subsidiariamente éstas podrán realizarse por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, de acuerdo con el artículo 27.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio.
- d) Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente cuidados, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

- e) Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.
- f) Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del Catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

ARTÍCULO 4.3.02

ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afeasen el aspecto exterior de éstas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de la edificación.

ARTÍCULO 4.3.03

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

La Autoridad municipal y, en su caso, los otros organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquiera interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará ocasión a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

A pesar de lo cual, cuando la orden de ejecución excediese del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del mencionado exceso en la reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

ARTÍCULO 4.3.04

SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA Y RUINA INMINENTE

Si un inmueble, o una parte de éste, se encuentran en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, lo declarará, previa audiencia de las personas propietarias y de las residentes, salvo que una situación de peligro inminente lo impida. Los supuestos por los que se declara el estado ruinoso son los establecidos en el artículo 348 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y el procedimiento será mediante el de los artículos 349 a 351 de ese Reglamento.

La declaración de estado ruinoso no eximirá a las personas propietarias del inmueble del deber de obtener licencia previa para la ejecución de las actuaciones que deban realizarse, ni de las responsabilidades de todo orden que se les pueda exigir respecto a los deberes de conservación que les correspondan. Si el edificio ruinoso está en situación de fuera de ordenación se determinará la obligación de llevar a cabo su demolición, sin posibilidad de rehabilitación.

En el supuesto de ruina física inminente se procederá de acuerdo con lo señalado en el artículo 353 del citado Reglamento.

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.1.01

TIPO DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

1. Tipo de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstos en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen serán las siguientes:

a) Según alineación vial.

Cuando la fachada de las edificaciones se sitúe contigua con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de las mismas. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada.

b) Edificación aislada.

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c) Volumetría específica.

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se encuentra en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle.

Las condiciones de edificación de las manzanas ordenadas según volumetría específica (VE) se regirán por el estudio de detalle aprobado.

2. Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable, aunque su desarrollo se realice por medio de los correspondientes planes parciales. Serán además de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

ARTÍCULO 5.1.02

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

1. Superficie de parcela.

Es la delimitada por la proyección vertical del perímetro de la parcela medida sobre un plano horizontal.

2. Anchura de parcela a efectos de medición de fachada mínima.

a) Parcela con frente a una sola calle o formando esquina o chaflán.

Se entenderá por fachada mínima de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con aparcamientos y espacios libres públicos o viales y pasos peatonales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial.

Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección de la otra.

Las parcelas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas podrán tener su acceso por espacio libre público siempre que no exista la opción de acceder desde vial o zona de aparcamientos públicos.

b) Parcela con frente a dos o más calles sin formar esquina o chaflán.

Se tomará como fachada mínima cada una de las longitudes definidas en el apartado anterior.

c) En los fondos de saco, entendiendo como tales los ensanchamientos de viales sin prolongación, se admitirá una reducción de la anchura mínima de la fachada de parcela en una tercera parte.

3. Fondo.

Se denomina fondo de una parcela a la distancia entre linderos medida en la perpendicular a la alineación exterior en el punto medio de la fachada.

4. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones inferiores a los mínimos, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

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

- Si la parcela procediese de una parcelación anterior a la aprobación inicial de estas NN.SS.
- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o fachada mínima a la entrada en vigor de estas NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional octava de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LUIB), o debido a la previsión de una nueva alineación, no incluida en una unidad de actuación, la parcela restante incumple los mencionados mínimos.

b) Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

5. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 4.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de estas NN.SS. y que las parcelas colindantes son propiedad de persona o entidad diferente al titular del solar en el cual se pretende edificar.

6. En caso de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 4.a, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

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

2. Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3. Número de plantas.

- a) La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

- b) La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y apartado 3 del artículo 6.2.03.

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

- d) Los solares con vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la acera cuando se encuentren en la situación descrita en el apartado 3 del artículo 6.2.02. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante del vial. De no rellenarse el solar, la medición se realizará a partir del terreno natural.

4. Volumen.

Es el comprendido entre los elementos constitutivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas. Se excluye del mismo:

- El último forjado.
- Las cubiertas inclinadas que se permitan sobre la altura máxima.
- Los sótanos y semisótanos, así como balcones, terrazas, soportales, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, en las mismas condiciones que para el cómputo de la edificabilidad.
- Las pérgolas siempre que no computen como ocupación y las terrazas descubiertas.
- Los depósitos e instalaciones que tampoco lo hagan como edificabilidad.

ARTÍCULO 5.1.04

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, definida como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

Los porches y cuerpos o elementos salientes, excepto las simples cornisas y aleros que cumplan con el vuelo máximo definido en estas normas computan íntegramente como ocupación.

Las pérgolas, cuando estén formadas por un entramado calado de elementos constructivos repartidos uniformemente y la relación entre la superficie de los huecos y la de éstos, medidos ambos en proyección vertical sobre un plano horizontal, sea igual o superior a diez (10), no computarán como ocupación. No obstante, computarán íntegramente cuando excedan del diez por ciento (10 %) de la superficie del solar.

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas, siempre que al sobresalir del terreno dejen de cumplir la condición de sótano o semisótano. Dichas construcciones, cuando no computen, sólo podrán ocupar el espacio estrictamente necesario para esta finalidad.

ARTÍCULO 5.1.05

CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).
2. La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos y las pérgolas, que cumplan la definición del artículo anterior, no computarán en ningún tipo de edificación. Tampoco computarán como edificabilidad las pérgolas, que no cumplan con la definición del artículo anterior, siempre que no excedan de la ocupación del solar.
3. No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos, servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación y servicios auxiliares diversos) o equipamiento complementario de la industria turística (cocinas, almacenes, lavanderías y similares), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 3.b del artículo 5.1.03.
4. La superficie de los porches y elementos cubiertos computará:
 - Íntegramente si están limitados por cerramiento en más de dos tercios de su perímetro.
 - En un cincuenta por ciento (50 %) cuando estén limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro comprendido entre la mitad y dos tercios, ambos inclusive.
 - No contabilizarán cuando exista cerramiento exclusivamente en una longitud inferior a la mitad de su perímetro.

Se entenderá como cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.

La superficie no computable de los porches no podrá superar el diez por ciento (10 %) de la superficie del solar.

5. No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones unifamiliar aisladas.
6. En cualquier caso, las instalaciones y construcciones permitidas sobre la altura máxima no computarán como edificabilidad.

ARTÍCULO 5.1.06

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:
 - a) El forjado del techo de la última planta.
 - b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas, con pendiente mínima de un veinte por ciento (20 %) y máxima de un treinta por ciento (30 %), sin sobrepasar la altura total de la edificación. La cota de coronación de las cubiertas inclinadas podrá llegar como máximo a una altura de dos (2) metros por encima del intradós del último forjado.
 - c) Los muretes y barandillas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento.
 - d) La caja de escalera, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m² y el recinto que contiene la maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida por la normativa reguladora. La altura total de la caja de escalera no podrá sobrepasar los tres (3) metros y los cuatro (4) metros el recinto de la maquinaria del ascensor medidos sobre el nivel de la azotea. Se permitirá también que la caja de escalera contenga, con una altura total de cuatro (4) metros, el espacio necesario para que el ascensor tenga parada en la azotea siempre que no exista el recinto de maquinaria.
 - e) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.
 - f) Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.
 - g) Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.
2. Las torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.
3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.
4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en lo que sea posible, deberán estar agrupados.
5. También se permitirá una piscina o “jacuzzi” y una zona elevada de acceso o solárium anexo, siempre que estos elementos constructivos estén separados al menos tres (3) metros de las fachadas de la edificación y no sobresalgan de la altura máxima permitida a los pretilos. Sobre esta zona se podrá elevar un pretil siempre que no sea macizo y no sobrepase la altura total permitida.

ARTÍCULO 5.1.07

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

De acuerdo con el artículo 122 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS. con los límites establecidos en el artículo 123 de ese Reglamento y su aprobación corresponde al ayuntamiento que, en caso de aprobación, podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la solicitud de licencia.

ARTÍCULO 5.1.08

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres metros y veinticinco centímetros (3,25) sobre la rasante de la acera y tres metros y cincuenta centímetros (3,5) sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en caso de paso peatonal.
2. Los canalones de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada de la planta baja, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.
3. Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a la décima parte (1/10) del ancho de la vía pública y no sobrepasarán el borde exterior del encintado de la acera. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo máximo permitido y no inferior a sesenta (60) centímetros. Los laterales de los elementos volados no podrán, con la finalidad de reducir la distancia de separación a los vecinos, inclinarse o escalonarse.
4. Los cuerpos volados sobre la vía pública no podrán cerrarse. En el caso de existir chaflán y proyectarse voladizo, éste deberá incluir la totalidad del mismo.
5. Los edificios a calles de ancho inferior a seis (6) metros no podrán tener cuerpos volados.

ARTÍCULO 5.1.09

CHAFLANES

Los chaflanes serán de obligatoria ejecución sólo en planta sótano, semisótano y baja de las esquinas de las manzanas calificadas como zona intensiva y vendrá definido por los puntos de intersección de las líneas de fachada con la circunferencia que, con centro en el mencionado punto de intersección, tenga como radio la suma de las anchuras de ambas aceras, con una longitud máxima de tres (3) metros y mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

ARTÍCULO 5.1.10

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

- a) El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y esparcimiento, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- b) Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- c) En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas de zonas de vivienda unifamiliar aislada, será preceptiva la plantación de arbolado.
- d) En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que, por causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurándose, en tal caso, que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

- e) Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. El arbolado que se debe proteger será al existente fuera de la obra objeto de licencia.
- f) La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria con cargo al responsable de la pérdida, siendo sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otros semejantes a los tradicionales.

ARTÍCULO 5.1.11

EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes. En cualquiera caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otro clase de cerramiento en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

ARTÍCULO 5.1.12

EDIFICACIONES FRENTE A CAUCES PÚBLICOS

Excepto autorización administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, cualquiera cuerpo de edificación, así como cerramientos de parcelas próximos a cauces públicas, deben distar del deslinde o del límite físico del cauce como mínimo cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico.

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

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 5.2.01

OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

1. Objeto.

Los preceptos reguladores de este Capítulo son los que establecen las diferentes utilidades del suelo

urbano y de las edificaciones, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en estas NN.SS.

2. Aplicación.

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

3. Estructura general de los usos.

a) Según su asignación urbanística.

a.1) Uso global.

Es el establecido por las NN.SS. para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
- Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

a.2) Uso pormenorizado.

Es el contemplado de forma más detallada por las NN.SS. para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

b) Según su utilización.

b.1) Público.

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en tal caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley. En suelo urbano serán de uso público los siguientes: equipamientos, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres (espacios libres públicos). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: residencial e industrial.

b.2) Colectivo.

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contra prestación análoga. En suelo urbano podrán, en su caso, ser de uso colectivo los siguientes: residencial (residencial comunitario), equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (transportes y aparcamientos de vehículos).

b.3) Privado.

Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En suelo urbano serán de uso privado los siguientes: residencial, industrial, servicios y espacios libres (espacios libres privados). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamientos de vehículos).

c) Según su titularidad.

c.1) Uso de dominio público.

Las NN.SS. determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 308 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, deberán, entre otros fines que se determinan en el artículo 313 de ese Reglamento, constituir el instrumento principal para el desarrollo de las políticas públicas de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda. A estos efectos, el ayuntamiento creará y gestionará un registro público de patrimonio público de suelo.

c.2) Uso de dominio privado.

Las NN.SS. proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

d) Según su compatibilidad.

d.1) Uso permitido.

Es aquel que se autoriza por las Normas Subsidiarias de forma alternativa para cada una de las zonas.

d.2) Uso condicionado.

Es aquel que está sujeto a una autorización previa en base al cumplimiento de determinados requisitos legales.

d.3) Uso prohibido.

Es aquel la implantación del cual no se permita por el planeamiento ni tan solo acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos o condicionados.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1. Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en tal caso, 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.

- a) Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras.

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.

- b) Viviendas unifamiliares adosadas.

Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas o de un conjunto de más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

- c) Edificio plurifamiliar.

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

- d) Residencial comunitario.

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como colegios mayores, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, albergues, asilos, etc.

- e) Vivienda de precio tasado (HPT).

Es el uso destinado a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

2. Industrial (secundario).

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 la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en el artículo 5.2.03, desarrollado:

- a.1) En zona no industrial urbana.

- En plantas inferiores de edificio no industrial.
- En plantas piso de edificio no industrial.

- a.2) En zona industrial urbana.

- b) Almacenes.

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

3. Servicios (terciario).

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a) Comercial.

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, los así definidos en el artículo 11 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio.

b) Administrativo privado.

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, suyos sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c) Turístico.

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas y la prestación de otros servicios turísticos según se regula en la Ley 8/2012, de 19 de julio.

Este uso, previamente al ejercicio de la actividad, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

d) Establecimientos públicos.

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como: restaurantes y bar-cafetería según la clasificación determinada en el artículo 54 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, así como cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y demás oferta de entretenimiento según lo regulado en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo.

4. Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. Comprende once diferentes 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 y similares.

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 (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, 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 y similares.

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. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes y similares.

d) Administrativo-institucional.

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda y similares.

e) 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.

f) Seguridad.

Actividades de uso público 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.

g) Sanitario.

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

h) 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, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquiera confesión y similares.

i) Cementerio.

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, modificado por el Decreto 87/2004, de 15 de octubre. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

j) 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.

k) 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:

k.1) Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos y similares, así como la oferta regulada en el artículo 61 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo.

k.2) Que se realicen en parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas y similares.

5. Comunicaciones e infraestructuras.

a) Red viaria.

El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. 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, 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 y similares).

b) 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 regenerada, 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, 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 y los semejantes a todos los mencionados anteriormente.

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. A pesar de lo cual, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los nos locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

Además de lo establecido a los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquiera 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 de la tendido eléctrico aérea de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

c) Transportes.

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

d) 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, así mismo, 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.

e) Aparcamiento de vehículos.

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

f) Estación de servicios.

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera). Este uso, aunque como uso anexo y vinculado, permite el uso comercial. También se permite el lavado y limpieza de vehículos siempre que las instalaciones estén adaptadas a las características estéticas del entorno y prevean medidas para reducir el ruido.

Este uso sólo estará permitido donde esté expresamente señalado en el planeamiento. No obstante, de acuerdo con la Ley 11/2013, de 26 de julio, de modificación del artículo 43.2 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, en las parcelas de uso exclusivo comercial y polígonos industriales estará permitida la instalación de un punto o unidad de suministro.

Este uso deberá cumplir con las distancias de seguridad a edificios administrativos y sociales, laboratorios, talleres, almacenes, límite de propiedades exteriores, viales públicos, locales y establecimientos de pública concurrencia establecidos en la Instrucción Técnica MI-IP04.

6. Espacios libres.

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 los siguientes tipos:

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 el artículo 6.3.10.1.

b) Espacios libres privados.

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

ARTÍCULO 5.2.03

RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1. El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.
2. Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.
3. Los planes especiales de reforma interior, los planes especiales de protección y conservación 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.
4. Los planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NN.SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.
5. Categorías según situación y determinaciones particulares de los usos.

En suelo urbano, se definen las siguientes categorías según situación:

1. En cualquiera planta de edificio de uso no exclusivo.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (con un mínimo del 50 % en planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela.

5.1. Residencial.

- a) Situaciones permitidas en zona residencial urbana: uso unifamiliar y plurifamiliar: 1 a 4. Uso residencial comunitario: 3 y 4.
- b) Situaciones permitidas en zona no residencial urbana: uso unifamiliar: 1 y 4.

c) Determinaciones específicas:

- Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano, aunque podrán situarse las dependencias que sean complementarias o al servicio del uso residencial. No obstante, este uso se permitirá en plantas por debajo de la baja en solares con edificación según alineación vial en los que el terreno natural se encuentre más bajo que el nivel de la rasante de la calle siempre que el pavimento de la planta más baja en su fachada posterior se eleve al menos veinte (20) centímetros respecto del terreno natural.
- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

5.2. Industrial o secundario.

a) Situaciones permitidas en zona no industrial urbana: industrias, almacenes y talleres: 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1) En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en casco antiguo y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m².
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.

a.2) En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en el casco antiguo y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m².
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.

b) Situaciones permitidas en zona industrial urbana: industrias, almacenes y talleres: 1 a 4, con las siguientes determinaciones específicas:

b.1) Distancia mínima entre edificios.

- 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.2) La distancia mínima entre este tipo de edificios y los de viviendas será:

- 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.

c) Determinaciones específicas comunes:

- c.1) Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

- c.2) Se deberá cumplir en todos los casos con el establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones así como con lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.
- c.3) Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.
- c.4) Los titulares de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, según el catálogo incorporado al anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 7 de dicha Ley.

5.3. Servicios o terciario.

- a) Situaciones permitidas en zona residencial urbana: comercial: 2 y 3, administrativo privado: 1 a 3, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 y 3.
- b) Situaciones permitidas en zona de calificación específica: comercial: 2 a 4, administrativo privado: 1 a 4, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 a 4.
- c) Determinaciones específicas:
- c.1) Comercial.

Además de lo determinado en el artículo 5.2.02, se considera “gran establecimiento comercial”, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m².

Los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a la señalada, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, estarán exentos de su obtención.

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m².

- c.2) Turístico.

Las plantas sótano y semisótano no podrán destinarse a alojamiento turístico.

Situaciones permitidas de los usos admitidos distintos al turístico relacionados en el artículo 32 de la Ley 8/2012, de 19 de julio: residencial (1 y 4), almacén (1 a 5), comercial (2 a 4), servicios (1 a 5), establecimientos públicos (1 a 5), sociocultural (1 a 5), docente (1 a 5), asistencial (1 a 5), administrativo (1 a 5), deportivo (1 a 5), sanitario (1 a 5), religioso (1 a 5) i recreativo (1 a 5).

5.4. Equipamientos.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional y religioso: 1 a 4, deportivo: 1 a 5, seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: 2 a 4, y cementerio: 4.

5.5. Comunicaciones e infraestructuras.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: instalaciones y servicios: 2 a 4, transporte: 3 y 4, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos: 1 a 5.

5.6. Espacios libres.

Situaciones permitidas en cualquiera zona: espacio libre público y espacio libre privado: 5.

6. Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo.

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 5.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 6.3.05, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico, se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico sanitarias, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular con el documento básico relativo a seguridad frente al caso de ahogamiento.

En cualquier caso, las piscinas deberán cumplir también con el RD 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

ARTÍCULO 5.2.04

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL

El índice de intensidad de uso residencial (I_r) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m^2 de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

En el tipo de edificación según alineación a vial, se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable o, en su caso, de la ocupación máxima. En el tipo de edificación aislada a la superficie total de la parcela.

Esta cifra se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados, en edificación continua, de la profundidad edificable o, en su caso, de la ocupación máxima y, en edificación aislada, de la superficie de parcela, según se define en el apartado anterior. Por aplicación del índice correspondiente a cada zonificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en una parcela. Cuando el número de viviendas resultante sea una cifra decimal, ésta se computará por exceso cuando sea superior a la mitad de una unidad y por defecto en caso contrario.

El número de las viviendas proyectadas solo estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior. Por lo tanto, en caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos distintos, aunque admitidos además del residencial, se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en cada parcela. En cualquier caso, en la parcela siempre se podrá construir una vivienda.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

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

1. Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda, sin incluir la terraza, se compondrá al menos de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas y, ningún caso, su suma será inferior a cuarenta y siete (47) m²:

- Cocina: 8 m².
- Estar-comedor: 16 m².
- Un dormitorio doble de 10 m².
- Lavadero: 3 m²
- Baño: 4 m² y, como mínimo, compuesto por bañera o ducha, lavabo e inodoro. La vivienda que tenga cuatro (4) o más dormitorios deberá, además de un baño, disponer, por lo menos, de un aseo.

La cocina y el estar-comedor podrán agruparse en cocina-comedor de 12 m² de superficie útil mínima y sala de estar de 12 m² o estar-comedor-cocina de 24 m², reservando en la zona de cocina una superficie útil mínima de, al menos, 8 m². La cocina también podrá agruparse con el lavadero y entonces deberá tener una superficie mínima de 11 m², debiendo cumplir con las condiciones de ventilación exigibles a ambas dependencias en función del uso y de las instalaciones que alojen. Las dependencias de cocina, comedor y lavadero, cuando estén agrupadas, tendrán una superficie útil mínima de 15 m² y, en tal caso, no podrán agruparse con la sala de estar.

2. Cuando la lavandería se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.
3. La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de, al menos, dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En el caso de cámaras higiénicas, dependencias auxiliares y debajo de jácenas u otros elementos fijos, como conducciones, etc., que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20). Así mismo, en las salas de estar se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2,20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.
4. En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
5. En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.
7. En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el Catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos municipales consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con la que establece la Disposición adicional segunda del Decreto 145/1997.

ARTÍCULO 5.3.02

ESCALERAS INTERIORES

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros y diez centímetros (2,10).

ARTÍCULO 5.3.03

VIVIENDAS ADAPTADAS A PERSONAS MINUSVÁLIDAS

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a personas minusválidas establecido en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o normativa que la sustituya.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 5.4.01

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

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

Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria para todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensa, baños, aseos, trasteros o armarios y zonas de circulación.

ARTÍCULO 5.4.02

HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

1. En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca, no será inferior a un (1) m², ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.
2. Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de ésta en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad del mencionado estrechamiento como máximo podrá ser igual a su anchura.
3. La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia. La superficie de apertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.
4. En caso de que se prevean huecos de iluminación y ventilación a través de un porche que esté cerrado por tres de sus lados, la profundidad de éstos, como máximo, podrá ser igual a la anchura de su abertura.

ARTÍCULO 5.4.03

PENETRACIONES EN FACHADAS

Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado con respecto a la alineación de la fachada,

tanto de patio como de exterior, siempre que la mencionada penetración no pueda tener la consideración de patio.

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

ARTÍCULO 5.4.04

DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1. Patios de primera categoría.
 - a) En los patios de primera categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro (4) metros ni a una cuarta parte (1/4) de su altura.
 - b) Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de primera categoría cualquiera dependencia de la vivienda excepto la sala de estar y el comedor. No se podrá realizar a través de los patios de primera categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.
2. Patios de segunda categoría
 - a) En los patios de segunda categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros y la superficie mínima del patio será de seis (6) m².
 - b) Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, baños o aseos y las dependencias auxiliares, excepto el tendedero-lavadero, así como la escalera común a diversas viviendas
3. Patinillos.
 - a) En los patinillos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a sesenta (60) centímetros.
 - b) Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinillo sólo las siguientes dependencias: Vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.
4. Patios mancomunados.
 - a) Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituyan mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.
 - b) La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.
5. Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo, conducciones, etc.
6. Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón con capacidad para la recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

ARTÍCULO 5.4.05

VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

1. Ventilación de cámaras higiénicas, cámaras de armarios y despensa.
 - a) La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a cero coma veinticinco (0,25) m².
 - b) Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos cero coma veinticinco (0,25) m².
 - c) Si a estas dependencias no se las puede dotar de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.
 - d) Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida, excepto en el caso de medianeras ciegas, se deberá prolongar como mínimo un (1) metro por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho (8) metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro y veinte centímetros (1,20) por encima de su punto de arranque exterior.
 - e) La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.
2. Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como, cuando exista red de gas, un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas, excepto que se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

ARTÍCULO 5.4.06

LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se conoce como luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

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

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

ARTÍCULO 5.4.07

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA

1. Obras de ampliación

Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, se podrá optar por:

- a) Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.
- b) Si no resultase posible la ejecución de las obras señaladas en el apartado anterior, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro (4) metros, ni a un tercio ($1/3$) de su altura, para los patios de primera categoría y de dos (2) metros para los de segunda.

2. Obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, solo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 5.5.01

ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES

1. Altura libre y dimensiones de los locales comerciales.

La altura mínima libre de los locales será de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en una superficie hasta el cincuenta por ciento (50 %) y a dos metros y veinte centímetros (2,20), en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 5.6.03.

Los locales planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias o con licencia municipal vigente anterior a la mencionada aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima para uso comercial.

La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta-cinco (35) m² incluyendo todas las dependencias. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

2. Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

3. Locales de espectáculos públicos.

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3,20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

4. Accesibilidad.

- a) Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en

los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de los que, para cada uso, exijan la normativa de prevención de incendios.

- b) Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta donde existan viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.
- c) Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de un (1) metro de anchura como mínimo, a nivel de la batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.
- d) En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primero sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas normas, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.
- e) Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se registrarán por lo dispuesto como referencia en los espacios comunes de los edificios.
- f) Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

ARTÍCULO 5.5.02

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES Y GALERÍAS COMERCIALES

1. Locales comerciales.

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

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

Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de las instalaciones que se señalan en el apartado 4 del artículo 4.1.14.

2. Galerías comerciales.

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

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

Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas normas, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación,

accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.5.03

SERVICIOS HIGIÉNICOS

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

Los baños y aseos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo anterior.

Los locales de uso indeterminado en los cuales no se instale aseo, se deberán dotar obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

ARTÍCULO 5.5.04

CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO ADMINISTRATIVO

Los locales destinados a uso administrativo tendrán una superficie útil mínima de 35 m². Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán por lo menos con seis (6) m².

La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales en el artículo 5.5.02.

Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán, excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.6.01

VESTÍBULOS

En el espacio destinado a entrada o vestíbulo de los edificios de viviendas plurifamiliares deberá poderse inscribir, tangente al plano formado por la puerta de acceso, un círculo de un metro y veinte centímetros (1,20) y disponer de una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). La anchura mínima de la puerta de acceso será de un (1) metro.

El vestíbulo de entrada que dé acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) m² y de ocho (8) m² cuando sean más de diez (10).

En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas, en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se deberá cumplir el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni a través de ellos se permitirá el acceso al

público o a las mercancías de los locales que pudiesen estar situados en la planta baja del edificio.

ARTÍCULO 5.6.02

CIRCULACIÓN

Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público hasta la puerta de entrada de toda vivienda tendrá, al menos, una anchura libre de un metro y veinte centímetros (1,20).

Excepto obras en edificios existentes con el objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado frente a la puerta del ascensor, tanto del vestíbulo de entrada como del resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50) y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas o locales.

ARTÍCULO 5.6.03

ESCALERAS

1. Condiciones de anchura y altura.
 - a) La anchura mínima de la escalera deberá ser de un (1) metro, excepto en escaleras curvas que será de 1,20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).
 - b) Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20), excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su longitud y anchura mínima deberá ser de un (1) metro.
 - c) Entre rellanos existirán, por lo menos, dos (2) alturas de escalón, pero nunca más de dieciséis (16) y la altura máxima a salvar será de 3,20 m.
 - d) En edificios de más de treinta (30) viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30).
2. Escalones.

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

 - a) La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54) y setenta (70) centímetros.
 - b) La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de veintiocho (28) centímetros medida a cincuenta (50) centímetros de la línea interior útil y a cuarenta y cuatro (44) centímetros como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima deberá estar entre trece (13) y dieciocho coma cincuenta (18,50) centímetros.
 - c) En cada tramo todos los escalones tendrán la misma dimensión de huella y contrahuella.
3. Distancia y altura mínima de barandilla.
 - a) Distancia mínima desde cualquier peldaño de la escalera a puertas de locales, viviendas o ascensores (m): 0,40.

- b) Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 metros.
- 4. Iluminación y ventilación.
 - a) Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.
 - b) En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m².
 - c) En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la cota del pavimento del mencionado porche.
 - d) En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (B+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. En los casos en los cuales la iluminación y ventilación se realice desde la caja de la escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

ARTÍCULO 5.7.01

CONDICIONES GENERALES

La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal que, en el caso de proyectos de nueva planta, reformas y ampliaciones, podrá incluirse en el mismo expediente de solicitud de licencia de obras. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al cual se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, la superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

Para el otorgamiento de licencia municipal deberá acreditarse, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación en vigor.

En la misma planta y contigua a la cámara de máquinas, tanto si está ubicada en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, excepto que la mencionada cámara se insonorice adecuadamente de tal forma que no transmita ruidos y vibraciones que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

ARTÍCULO 5.7.02

OBLIGATORIEDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

- 1. Obligatoriedad.

Se aplicará el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se establece para los edificios plurifamiliares la obligatoriedad de cumplir con los apartados 2.1 y 2.3 del anexo 2, siendo obligatoria la instalación de ascensor a los efectos de disponer de un itinerario accesible en los edificios comunitarios donde existan viviendas situadas en planta piso.

2. Capacidad.

- a) La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre.
- b) Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.
- c) Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.
- d) Los edificios destinados a comercios, oficinas y otros usos (docente, asistencial y edificios públicos), de acuerdo con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, deberán cumplir con las determinaciones de los apartados 2.1, 2.3.1 y 2.3.2 del anexo 2, así como con los apartados 4.4.2, 4.5.1.b y 4.5.2 del anexo 4. En cuanto al resto de usos se estará a lo determinado específicamente en el referido Decreto.
- e) Cuando una parte del edificio esté destinado a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía a las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que regule los otros usos.

3. Accesibilidad.

En los edificios en los cuales sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad y demás condiciones establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

ARTÍCULO 5.8.01

RÉGIMEN APLICABLE

Las presentes normas regulan la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refieren a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa de un plan parcial, especial o de una unidad de actuación (UA), se atenderá a ésta.

Las plazas de aparcamiento no estarán, a efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto éstos, vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos.

ARTÍCULO 5.8.02

OBLIGATORIEDAD

- 1. Aparcamientos voluntarios.

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 5.8.05, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2. Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m² y capacidad de aparcamiento igual o inferior a tres (3) plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

3. Edificios de nueva planta.

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

4. Edificios existentes.

a) Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes, con tipología de alineación a vial, hasta tres (3) viviendas, estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento.

b) Los cambios de uso y las reformas que conduzcan a un cambio de uso total o parcial del edificio podrán, cuando la obligatoriedad de reserva sea superiores a diez (10) plazas, reducir el número de plazas a reservar hasta un cuarenta por ciento (40 %). Las plazas se ubicarán en el mismo edificio o, respetándose el tratamiento de los espacios libres privados regulados por el artículo 6.2.05, en este espacio.

c) Independientemente del obligado cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular de los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, las determinaciones de diseño serán las del artículo 5.8.05 con las siguientes determinaciones:

- La puerta del garaje podrá situarse a cualquiera distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es menor de cuatro (4) metros, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.
- La pendiente máxima de las rampas será del veinticinco por ciento (25 %).
- Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2,60).
- En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.
- La altura libre en cualquiera punto de la rampa de acceso será como mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80) medida perpendicularmente a la rampa.
- La anchura mínima de la puerta de acceso será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a cuarenta (40) metros del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.
- Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

ARTÍCULO 5.8.03

NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1. Número mínimo de plazas a reservar.

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

- a) Turístico: se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m²/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
 - b) Residencial: una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.
 - c) Comercial y administrativo: una (1) plaza por cada cien (100) m² de edificación.
 - d) Espectáculos: una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.
 - e) Salas de reunión de uso público: una (1) plaza por cada cincuenta (50) m² de edificación.
 - f) Religioso: una (1) plaza por cada cien (100) m² de edificación.
 - g) Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, exceptuando que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.
 - h) Asistencial o sanitario: una (1) plaza por cada cien (100) m² de edificación o por cada quince (15) camas.
 - i) Cultural, industrial y resto de usos: una (1) plaza por cada cien (100) m² de edificación.
2. En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos en tipología aislada, se podrá ubicar un aparcamiento en superficie dentro de la parcela, en la zona de retranqueo de la edificación, siempre y cuando quede un carril de circulación de anchura mínima cinco (5) metros, con una anchura mínima de plaza de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y una longitud mínima de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
3. En caso de que a un mismo edificio existan distintos usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales por exceso, el número de plazas que resulten de cada uso.
4. Obras de ampliación.
- En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al veinte por ciento (20 %) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.
5. Cambios de uso.
- Excepto lo determinado en el apartado 4 del artículo 5.8.02, al cambio de uso de un edificio le será de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.
6. Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.
- Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en algún de los siguientes casos:
- a) Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.

- b) Las edificaciones que accedan exclusivamente por viales peatonales.
- c) Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m².
- d) Será de aplicación la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.8.02 en las parcelas situadas en zona de edificación aislada donde por su dimensión se justifique la imposibilidad de alcanzar los mínimos establecidos.

ARTÍCULO 5.8.04

DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones máximas serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado y los obligatorios o voluntarios.

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

En las zonas de edificación aislada, exclusivamente el número obligatorio de plazas de aparcamiento según el tipo de edificación, podrán situarse, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en las áreas no edificables del solar. Excepto en el retranqueo a vial o espacio libre público, protegerse, en tal caso, del asoleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, excepto el espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación residencial intensiva con retranqueo de la calle, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo. En este tipo de edificación, también se permitirá con la misma finalidad la ocupación en planta baja del solar siempre que, excepto, en su caso, la zona de retranqueo, los accesos y recintos de servicios, se destine a aparcamientos de vehículos tipo turismo.

ARTÍCULO 5.8.05

DETERMINACIONES DE DISEÑO

1. Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura mínima de dos metros y veinticinco centímetros (2,25).

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

- a) El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquiera vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.
- b) Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60) grados sexagesimales.

- c) Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60) y treinta (30) grados sexagesimales.
- d) Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de la alineación oficial.

Se permitirá el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de las mencionadas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

4. Rampas.

Excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas, las rampas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.
- b) Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- c) Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

5. Carriles.

- a) De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

b) De maniobra.

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

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles que den acceso a plazas de ancho igual o inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) será de cinco (5) metros y se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

6. Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

7. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

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

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

8. Altura libre.

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquiera otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta-cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

9. Señalización.

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga

menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50), se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m², estarán dotados, además de con la instalación del alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA MÁS RÁPIDA SALIDA.

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

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

10. Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m² de superficie total o bien aquellos que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento sea de una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en lo que sea posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11. Sistema de ventilación.

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

A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m³ por hora y por m² de superficie del local.

12. Evacuación de humos.

Los garajes, así mismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm² por cada doscientos cincuenta (250) m² de superficie de aparcamiento en planta,

excepto una mayor exigencia por norma de rango superior.

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

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

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

13. Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

14. Iluminación.

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

15. Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.8.06

APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS

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

- a) Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios que, permitidos por la normativa vigente, cumplan el mismo fin.
- b) Los terrenos del solar destinados a aparcamientos se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para la recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.
- c) El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad de la orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media de iluminación de la orden de cinco (5) lux.
- d) Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba

el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

- e) Los solares, de conformidad con lo previsto en estas normas, deberán estar debidamente vallados.
- f) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no le exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.

CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

ARTÍCULO 5.9.01

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

1. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.
2. Cuando exista red general en el vial o espacio libre público que dé frente a la parcela será obligatoria la toma de agua de ésta.
3. En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cierre del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.
4. La reserva mínima en edificación plurifamiliar será de un (1) m³ por vivienda o por cada cien (100) m² construidos de edificación residencial. Para viviendas unifamiliares, pareadas y agrupadas la reserva mínima será de diez (10) m³ por vivienda.

En la tipología de vivienda unifamiliar se podrá dividir el aljibe de aguas pluviales, indicado en el artículo siguiente, destinando como mínimo 10 m³ para la reserva de agua potable.

Para usos distintos al residencial se deberá justificar en el proyecto que se garantiza la continuidad de la actividad en caso de interrupción del servicio y dicha reserva será superior a cinco (5) m³ por cada doscientos cincuenta (250) m² construidos con un máximo de 100 m³.

5. Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.
6. La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será la correspondiente al retranqueo fijado para cada zona. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe.
7. De conformidad con la norma 42.3 del Plan territorial insular de Mallorca, todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales de agua, así como instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua. Estas instalaciones deberán también cumplir con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el que se establece el

sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradores de agua, así como los armarios de contadores con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas del artículo 4 de dicho Decreto. En el caso de reformas o rehabilitación que afecte a la fontanería, de acuerdo con el PHIB, también se deberá implantar, preceptivamente, fontanería de bajo consumo.

También, de acuerdo con dicha norma, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas pluviales en inodoros e instalaciones de riego y, excepto en los edificios de menos de 12 viviendas y demás usos cuando sus instalaciones de evacuación sean inferiores a 300 unidades de descarga, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas grises acondicionadas y tratadas para inodoros e instalaciones de riego. No obstante, cuando no sea obligatoria su instalación, se realizará la preinstalación de dos redes separativas, una para el circuito de aguas grises y otra para el de aguas negras, que permitan el reciclado de aguas grises en inodoros e instalaciones de riego.

8. Las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial deberán reformarse y adaptarse al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

ARTÍCULO 5.9.02

RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

En las edificaciones entre medianeras será obligatoria la colocación de canales de recogida de aguas pluviales, no pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

De acuerdo con el PHIB, en todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación aislada y con una superficie del espacio libre de edificación en la parcela superior a cien (100) m², se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales de las cubiertas para usos no potables. La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de cinco (5) m³ por cada cien (100) m² de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a treinta (30) m³.

En el resto de edificios, vías urbanas, aparcamientos, usos agrícolas, campos y pistas deportivos, especialmente los de carácter público, deberá justificarse la implantación de medidas para la utilización de recursos hídricos alternativos.

ARTÍCULO 5.9.03

DESAGÜE DE AGUAS PLUVIALES

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

En los casos en los cuales no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales y exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se hará en albañales que las lleven a dicha red y, en caso de no existir, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

Además, de acuerdo con el PHIB:

- En las instalaciones industriales se recogerán de forma separada las aguas pluviales limpias de tejados y las potencialmente hidrocarburadas. Las pluviales potencialmente hidrocarburadas deberán someterse a un tratamiento previo a su vertido a la red correspondiente o a su utilización en las propias instalaciones.
- Las grandes superficies tradicionalmente impermeables, como aparcamientos, instalaciones deportivas y

de ocio adoptarán sistemas de drenaje que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje.

ARTÍCULO 5.9.04

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

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

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

ARTÍCULO 5.9.05

SANEAMIENTO

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del anexo I y 6.c del anexo II del Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser abocadas a pozos negros o vasos filtrantes y será obligatorio conducirlos a la red de alcantarillado excepto en suelo rústico donde será obligatorio el uso de depuradoras o fosas sépticas homologadas.

1. Control de vertidos.
 - a) Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento de la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.
 - b) Los vertidos urbanos deberán cumplir las siguientes condiciones establecidas en el PHIB:
 - Las características de emisión establecidas en la normativa vigente que permitan cumplir las normas de calidad ambiental y no comprometan la consecución de los objetivos medioambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.
 - Los límites de concentración de los vertidos a una masa de agua. Dichos límites se establecerán en base a los objetivos de calidad y su uso principal.
 - Las normas de calidad de las aguas según su uso y las normas de calidad ambiental. Éstas serán las establecidas en el Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, y en el PHIB.
 - Lo establecido en el artículo 81 del PHIB para los vertidos procedentes de aglomeraciones urbanas.

Las viviendas aisladas que no puedan conectarse al alcantarillado deberán disponer de su propio sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento que garantice la protección del dominio público hidráulico según se determina en el anexo 4 del PHIB. A estos efectos, los titulares de dichas viviendas deberán presentar declaración responsable ante la Administración Hidráulica de la instalación de dichos sistemas, a la que se acompañará documento acreditativo de adquisición, características técnicas, rendimiento, así como mantenimiento de los mismos.

- c) Queda prohibido, de acuerdo con el PHIB:
- Los vertidos industriales a los sistemas colectores de compuestos y materias, en estado sólido, líquido o gaseoso, que en razón de su naturaleza, propiedades y/o cantidad causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otros, daños e inconvenientes que afecten, en general, a los recursos hidráulicos y procesos biológicos asociados, la conservación de la red de saneamiento, así como los procesos de depuración realizados en las EDAR.
 - El vertido industrial a la red de saneamiento las sustancias y materiales relacionados en el anexo 5 del PHIB relativo a sustancias, materiales y productos cuyo vertido a la red de saneamiento está prohibido, y cuyo contenido tiene carácter normativo.
 - La descarga de camiones dedicados a la limpieza de fosas sépticas o de cualquier otra procedencia en los sistemas colectores. Dichos vertidos sólo podrán realizarse directamente en la EDAR previa autorización del titular de dicha instalación.
2. Las aguas residuales de cualquiera edificio tendrán redes separativas de las pluviales que se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado y, cuando ésta no exista y el Ayuntamiento lo permita por encontrarse en un sector exonerado por la Administración hidráulica, de acuerdo con estas NN.SS., serán evacuadas a un sistema autónomo de saneamiento hasta que la mencionada red se ejecute.
- Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando frente a la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.
3. En el caso de una vivienda unifamiliar u otros usos no residenciales permitidos, situados en suelo rústico o, en caso de no existir red de alcantarillado y estar exonerado por la Administración hidráulica, también en suelo urbano, la evacuación se realizará a una depuradora o fosa séptica cumpliendo las condiciones establecidas en el anexo 4 del PHIB y las siguientes:
- a) El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de una depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual.
 - b) La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejillas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %). Cuando estén situadas en parcelas que disten menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaletas, lagos, etc. deberán impermeabilizar sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.
 - c) Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los ejes de medianeras y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.
 - d) Cuando se localice en una zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos:
 - De riesgo bajo: el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m² de terreno por cada habitante potencial.
 - De riesgo moderado: el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 200 m² de terreno por cada habitante potencial.
 - De riesgo alto o en una zona afectada por un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano: Se requerirá un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient y, en todo caso, las fosas sépticas serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.

- Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.
- e) En el caso que se localice dentro de un perímetro de protección de un pozo de abastecimiento, estarán sometidos a las limitaciones establecidas en el artículo 100 del PHIB según se señala en el artículo 8.3.02.

ARTÍCULO 5.9.06

EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinan, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

ARTÍCULO 5.9.07

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial y destino diferente del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes. Se estará a lo establecido en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y en el Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba su reglamento regulador, sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

Sin perjuicio de la posibilidad de declarar el interés general de la infraestructura, de acuerdo con el artículo 34 del PDS de telecomunicaciones en las Islas Baleares, las infraestructuras de telecomunicación se admitirán en suelo rústico, con las limitaciones establecidas en el artículo 8.2.02 y según el régimen de usos correspondiente a cada categoría de suelo. En todo caso, las redes de comunicación en suelo rústico o cualquier otra red de comunicaciones por cable serán subterráneas y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán situar en suelo rústico común y en suelo rústico protegido a menos de 500 y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil situada también en esa clase de suelo, excepto que esta estación se encuentre en régimen de uso compartido.

ARTÍCULO 5.9.08

EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquiera hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera se hará por lo menos a un (1) metro por encima de la parte superior de éstos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 5.10.01

PAREDES MEDIANERAS DE LOS EDIFICIOS

Las paredes medianeras y las propias adosadas a ejes medianeros, sea de carga o de cierre, tendrán como mínimo un espesor de veinte (20) centímetros y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cierre o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre al terreno propio, como mucho adosados al eje de medianera o límite con respecto a la vía pública.

ARTÍCULO 5.10.02

PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

Toda cámara deberá ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Así mismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

ARTÍCULO 5.10.03

VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

1. Tanto los solares como las parcelas en suelo urbano sin edificar se deberán mantener limpios y estado decoroso. Se deberán vallar mediante cerramientos de materiales de fábrica revocada o pintada i con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura del cerramiento, en todo el contorno del solar o parcela, será de un metro y ochenta centímetros (1,80) en el tipo de ordenación continua y de un (1) metro macizo y el resto diáfano hasta un metro y ochenta centímetros (1,80) en el tipo aislado.
2. El cerramiento se deberá situar en la alineación oficial.
3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el cierre en un plazo máximo de dos (2) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.
4. Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será

obligatorio el cierre de la parcela. El mencionado cierre se deberá llevar a cabo en el momento efectivo de la demolición y se situará en la alineación oficial.

5. Se podrán exceptuar de la condición del cerramiento obligatorio, a juicio del Ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las cuales su levantamiento pudiese incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

ARTÍCULO 5.10.04

CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. No obstante, en los viales de anchura igual o inferior a cinco (5) metros no será necesario disponer de aceras y deberán pavimentarse en su totalidad de acuerdo con los servicios técnicos municipales.

Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación de el correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en la mencionada ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá extender la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Excepto que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 5.10.05

PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando la misma con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a ésta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por fachada mínima de solar con una anchura máxima de seis (6) metros que, en su caso, podrá descomponerse en dos tramos de acceso.

Se prohíbe expresamente llenar, de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los mencionados pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

ARTÍCULO 5.10.06

RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES EN DETERMINADOS EDIFICIOS

Sin perjuicio del cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 2: recogida y evacuación de residuos, en los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie útil total superior a trescientos (300) m² e inferior a cinco-mil (5.000) m² se deberá prever un recinto, situado en el interior de la propiedad, accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos. La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos (2) m² por cada trescientos (300) m² de superficie de local.

En los locales que se destinen a un uso diferente al residencial y dispongan de una superficie útil mayor de ciento cincuenta (150) m² e inferior a trescientos (300) m² se deberá prever así mismo este recinto con una superficie útil adecuada para almacenar los residuos que genere la actividad.

CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.11.01

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en el cual se deban ubicar. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En el caso de situarse placas solares para la producción de la agua caliente sanitaria o electricidad, éstas deberán estar integradas, en lo que sea posible, en la edificación.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado o partes de su instalación en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará en la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no sea posible su situación en la cubierta, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación en balconadas u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún elemento sobrepuesto y siempre que éste se integre en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza volada o al vial público y éste deberá incorporarse a una bajante de recogida de aguas pluviales. También deberán quedar ocultos en el interior de canalones del mismo tipo los posibles conductos que unan las maquinarias y que deban necesariamente transcurrir por la fachada. Estas bajantes deberán cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

Los condicionantes sobre la instalación de energías renovables no serán específicos de estas instalaciones, sino que deberán equipararse a otros elementos propios del Código técnico de la edificación.

ARTÍCULO 5.11.02

FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección,

se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados i similares) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquiera caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo referente a diseño como materiales y solución constructiva.

ARTÍCULO 5.11.03

PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

1. Portales.

Si en una construcción se proyectan portales en alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar esta alineación.

2. Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas a viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) desde la rasante de la acera. La parte de saliente de la marquesina quedará en una distancia igual o superior a treinta (30) centímetros del bordillo de la acera, sin sobrepasar nunca un décimo (1/10) del ancho de la calle ni los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

En casco antiguo, la autorización de instalación de marquesinas será de carácter excepcional y solo cuando se encuentre adecuadamente justificada su instalación y pueda integrarse en la edificación sin alterar su configuración. Se prohíbe el uso de cualquiera tipo de material plástico o vidrio y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

Con la solicitud de licencia se deberán presentar fotografías de la fachada existente y de la acera, con el fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y no sea lesiva para el arbolado público.

3. Toldos.

No se admitirá ninguna clase de toldo en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras.

Los toldos que puedan instalarse en fachadas de planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda estar situado a distancia inferior de treinta (30) centímetros de la vertical trazada por el bordillo exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los dos (2) metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio. En casco antiguo se prohíbe el uso de cualquiera tipo de material plástico y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

4. En ningún caso se permitirá la instalación de marquesinas, toldos u otros elementos ligeros sobre la altura máxima.

ARTÍCULO 5.11.04

ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Entre los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja queda libre para la colocación de anuncios, rótulos, luminosos o no, así como por sus elementos de sujeción. Excepto lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

1. Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, excepto que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.
2. En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia igual o inferior a la mitad de la anchura de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.
3. Que ni su composición, forma o colores pueda tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.
4. Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.
5. Por encima de la altura de techo de la planta baja de cada edificio se podrá instalar un solo anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de éste, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro. Se podrá instalar a partir de la altura máxima, siempre que no la sobrepase en más de dos (2) metros.
6. Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquier que sea su clase, adosados a barandillas y balcones, así como, excepto que una ordenanza lo regule expresamente, también en muros medianeros o ciegos.

7. Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo urbanizable, suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificadas.
8. Por motivo de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.
9. Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

ARTÍCULO 5.11.05

FAROLAS

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las siguientes normas:

1. Vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

2. Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 5.12.01

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1. Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 3 la Ley 8/1988, de 1 de junio, modificado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio:
 - a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. No obstante, no se considerará a estos efectos las edificaciones afectadas por un chaflán obligatorio.
 - b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso.
 - c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.
2. En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud del apartado 1.a de este artículo, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa

a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

3. En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.b de este artículo, no podrá realizarse ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1.987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.
4. En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.c de este artículo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra.

ARTÍCULO 5.12.02

EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1. Edificios ajustados a las presentes NN.SS.

En los edificios existentes que se ajusten a las NN.SS. se podrán realizar las obras de reforma, ampliación y cambio de uso siempre que no se hayan agotado los parámetros y éstos estén permitidos en las ordenanzas particulares de la zona.

2. Edificios disconformes con las presentes NN.SS.

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

- 2.1. Situación primera.

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

- a) Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.
- b) Se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada, exceptuando de su cómputo los sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

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

2.2. Situación segunda.

Los edificios, cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, así mismo, las siguientes:

- a) Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona aunque, en caso de estar previsto un chaflán, el mismo no será obligatorio.
- b) No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

- 2.3.** En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

- 2.4.** En las situaciones descritas en este artículo se podrán realizar las obras descritas en el apartado 4 del artículo anterior, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.
- 2.5.** Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un plan especial o Catálogo.
- 2.6.** En los edificios incluidos dentro de un plan especial o Catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.
- 2.7.** En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio, los usos preexistentes y legalmente implantados podrán mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que se establecen para cada zona en el planeamiento y en la legislación sectorial.
- 3.** En las edificaciones existentes en los espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez que hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos de equipamiento.

TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

ARTÍCULO 6.1.01

DEFINICIÓN DEL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

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

ARTÍCULO 6.1.02

ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de la manzana, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura parecida a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana. La profundidad edificable será, en principio, constante y única para cada manzana y se especifica en los planos o normas de edificación en suelo urbano. Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.10.

Con carácter transitorio y de acuerdo con las condiciones que se señalen por los servicios técnicos municipales, las edificaciones situadas en casco antiguo y en viales con las fachadas no alineadas podrán mantener dicha estructura urbana mientras el edificio no sea sustituido. En todo caso se permitirán las ampliaciones en la zona no afectada por la nueva alineación.

Cuando dos caras del patio de manzana forman un ángulo inferior a 60°, el espacio en planta, en forma de triángulo isósceles, formando por las mencionadas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud, se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

En las parcelas en esquina donde existen dos calificaciones en las que se permiten alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura es el coincidente con la profundidad edificable y tendrá, así mismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa correspondiente a la alineación interior del patio de manzana.

ARTÍCULO 6.1.03

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se deberá destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos, semisótanos y, con las condiciones del artículo 5.8.04, también la planta baja, con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipo turismo, pudiendo en tal caso reservarse hasta un veinte por ciento (20 %) de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, casetas de máquinas, trasteros y similares), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los cuales se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

ARTÍCULO 6.1.04

MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1. Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.
2. Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta (60) centímetros por debajo del punto de la línea de fachada de mayor cota hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.
3. Cuando la aplicación de la regla anterior origine, en determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.
4. En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y eso hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. Para eso, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.
5. Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.
6. En solares con fachadas dando a calles con diferente altura sin formar esquina ni chaflán, la altura será la correspondiente a cada una de las fachadas a calle, pudiendo llegar la edificación situada a mayor cota hasta la mitad del fondo del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable máxima definida para la manzana.
7. Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.
8. Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.
9. Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de estas normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un estudio de detalle.

ARTÍCULO 6.1.05

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1. Las enumeradas en el artículo 5.1.06.
2. Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares siempre que se sitúen, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del borde de las fachadas a vía pública del edificio. No obstante, las antenas podrán incumplir esta norma cuando, desde un punto de vista técnico, sea más idónea otra ubicación para la recepción del servicio.
3. Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobre-elevarse torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme a la arquitectura tradicional.
4. En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos sólo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria, separado un mínimo de tres (3) metros del borde de las fachadas a vial o ELP, que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m², ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y su altura total será la definida en el apartado 1.d del artículo 5.1.06.

ARTÍCULO 6.1.06

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre sesenta (60) centímetros por debajo y sesenta (60) centímetros por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la mencionada definición.

El punto de referencia es el punto de origen para la medición de la altura según definición del artículo 6.1.04.

2. Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.
3. Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Solo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.
4. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de estas NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones, donde no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.
5. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro desde el terreno natural.

ARTÍCULO 6.1.07

CONSTRUCCIONES Y USOS PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

1. En el espacio de retranqueo a espacio libre público o a vial solo se permitirán:
 - a) Los cerramientos de separación entre parcelas o entre distintos locales y viviendas.
 - b) Los jardines y terrazas siempre que no superen la rasante de la calle.
 - c) Los cuerpos volados cuando estén permitidos por la ordenanza particular de la zona.
2. Se prohíbe expresamente en este espacio la ubicación de:
 - a) Depósitos e instalaciones aéreas que no estén enterradas.
 - b) Cajas de contadores, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.1.08.
 - c) Sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 6.1.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1. Las fachadas de las edificaciones deberán alinearse a vial o contar, en dicha alineación de fachada, con un pórtico de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura mínima libre que ocupe la totalidad de la misma a los efectos de dar continuidad a la tipología arquitectónica de la calle. En caso de vías con pendiente, las fachadas deberán adaptarse a dicha pendiente de forma escalonada.
2. Entre parcelas, así como los cerramientos interiores de parcela correspondientes a distintas locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) en cada punto del terreno.

ARTÍCULO 6.1.09

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Su ordenación será, además de la establecida en el artículo 5.1.08, la siguiente:

1. Cuando la ordenanza particular de la zona lo permita, los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada, como máximo, podrán disponer de un frente de fachada de dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada en cada planta.
2. Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios, etc. que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su voladizo no podrá exceder del máximo autorizado para los mismos.
3. En plantas piso y sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción de cuerpos o elementos salientes más allá del límite de la alineación de fachada formada por el límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así

como los canalones de aguas pluviales y la conducción general de agua y gas.

4. Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) de la anchura de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.
5. Las puertas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.
6. Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros elementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada.

ARTÍCULO 6.1.10

REORDENACIÓN DE MANZANAS CERRADAS

1. Se permite mediante la tramitación de un estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NN.SS. en tipología cerrada, en las cuales exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.
2. Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un estudio de detalle o modificar un estudio de detalle vigente, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NN.SS. asigna a aquellas parcelas.
3. En ambos casos, este estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Afectar a la totalidad de la manzana.
 - b) Se permiten todos los tipos de ordenación.
 - c) No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NN.SS. para la manzana cerrada: altura máxima y superficie edificable.
 - d) No se podrá establecer un aumento de la altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas por las NN.SS.
 - e) Los usos permitidos, así como el índice de intensidad de uso residencial o turístico en cada parcela, serán los de la zona.

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

ARTÍCULO 6.2.01

DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

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

ARTÍCULO 6.2.02

MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1. La altura reguladora máxima de un edificio aislado en la parcela será la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja y la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada. El valor límite de esta altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En los casos a los cuales la edificación se desarrolle escalonadamente, para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de éstas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define al apartado anterior y en el artículo 5.1.03. En todo caso, la altura entre el pavimento de la planta más baja y la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada no superará 1,5 veces la altura máxima permitida.
3. En las edificaciones situadas en solares en los que la diferencia de la cota entre los puntos medios de los linderos, respecto del punto medio de la rasante de la alineación, sea igual o inferior a un (1) metro, la altura se medirá a partir de dicho punto medio de la alineación exterior.

ARTÍCULO 6.2.03

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En este tipo de edificación el pavimento de la planta baja, ya sea el correspondiente a su superficie cerrada como al de sus porches computables, deberá situarse respecto al terreno natural, como máximo:
 - a) A un metro y ochenta centímetros (1,80) en el caso de que el edificio carezca de planta sótano o semisótano.
 - b) A noventa (90) centímetros en el caso de que el edificio tenga planta sótano o semisótano.
2. En el espacio de retranqueo a medianeras se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas hasta una cota máxima de ochenta (80) centímetros medidos en cada punto respecto del nivel del terreno natural. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación para vehículos y personas.
3. Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas, así como otro de un metro y veinte centímetros (1,20) de anchura máxima para acceso a las instalaciones.
4. Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 6.2.04

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1. Las enumeradas en el artículo 5.1.06.
2. En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera solo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta y, en su caso, el recinto de maquinaria del ascensor, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario.

En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria, separado un mínimo de tres (3) metros del borde de las fachadas, que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión

máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m², ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud.

Este núcleo, en los edificios de primera línea de mar, no deberá estar situado paralelo al mar en su mayor longitud.

3. En los edificios destinados a alojamientos turísticos se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.
4. En cualquier caso la altura total de las construcciones definidas en los apartados anteriores será la fijada en el apartado 1.d del artículo 5.1.06.

ARTÍCULO 6.2.05

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1. En zona residencial.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no susceptible de ser ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con la agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales. La lámina de agua de la piscina no computará como superficie ajardinada.

2. En zona turística.

La ordenación del espacio libre de parcela de las nuevas instalaciones turísticas deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 6.3.05

3. En zona comercial, industrial y de instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolados por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no susceptible de ser ocupada por la edificación.

4. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m² y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.
5. En todo caso, en las edificaciones en tipología aislada, de acuerdo con el PTIM, al menos un 20 % del suelo de la parcela no ocupado por la edificación será permeable.

ARTÍCULO 6.2.06

SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1. Excepto la ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.
3. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.
4. Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínima de tres (3) metros con respecto a linderos y viales o la fijada en estas normas cuando ésta sea inferior. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), la mencionada separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros.

La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y setos de separación de medianera.
6. No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo, excepto lo que señala el apartado segundo, las cajas de contadores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.
7. En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo a vial una pasarela descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia con respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, y que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de dos (2) metros y por debajo de éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural debajo de ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

ARTÍCULO 6.2.07

SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.
2. En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo. No será necesario cumplir con la separación entre edificios en el caso de cuerpos unidos por un porche o elemento cerrado de, al menos, un (1) metro de anchura en cualquier punto.

ARTÍCULO 6.2.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1. Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer en la alineación a vial, aparcamiento o espacio libre público de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro sobre la rasante de la

acera o respecto de todos los puntos del terreno natural en el caso de cerramientos de linderos, pudiéndose completar hasta una altura de dos (2) metros con cierres diáfanos del tipo rejilla o elementos trenzados vegetales y por el interior con setos vivos.

Todos los cerramientos de la parcela se deberán construir con piedra en seco o amoterada sin rejuntado entre piezas, admitiéndose su acabado superior redondeado a base de mortero pintado de color blanco en los últimos 25 centímetros. No se admitirán los forros ni las piezas de marés, losas o similares como elementos de remate superior, así como tampoco los alambres de espinos. No obstante, cuando se disponga en su borde de un seto vivo continuo de un (1) metro de altura mínima, los cerramientos a linderos también podrán ejecutarse a base de fábrica de bloque o ladrillo revocado y pintado en color blanco u ocre.

En Cala d'Or se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra de mismo fondo que el cerramiento y que no superen la altura total de dos metros y cuarenta centímetros (2,40) y los dos (2) metros de anchura. Este pórtico deberá revocarse y pintarse de color blanco

2. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre la mencionada rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre la mencionada rasante.
3. Los cerramientos de las parcelas en zona industrial urbana podrán ser opacos hasta una altura de un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre la rasante de la calle, debiendo construirse con materiales y acabados acordes con los de la zona, estando prohibidos los bloques vistos. Sobre dicha altura se admitirán únicamente elementos diáfanos, hasta la altura total de dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedando prohibida la utilización de alambre de espinos.
4. En los primeros veinte (20) metros de la servidumbre de protección, los cerramientos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 44.3 del Reglamento de la ley de costas.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 6.3.01

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

1. Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales y en los que se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existente. En ellos se articulan medidas encaminadas a mantener una continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

2. Tipo de edificación.

Según alineación a vial, correspondiente al tipo de edificación entre medianeras o, en zona CA-3, en tipología mixta (aislada o continua).

3. Condiciones de edificación.

- a) Siendo las características fundamentales de la mencionada zona las de conservación y mantenimiento de la estructura urbana y la tipología arquitectónica, las construcciones existentes quedan incorporadas al

planeamiento por lo que, en caso de que superen las condiciones de edificación establecidas para la mencionada zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales.

- b) En ningún caso se admitirán edificaciones con plantas piso sobre plantas bajas porticadas abiertas y deberán ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.
- c) En parcelas con acceso mediante viales o pasos peatonales de anchura igual o inferior a cuatro (4) metros, la altura máxima será de B+1P.
- d) Condiciones en la tipología de alineación a vial.

Además, en las edificaciones en tipología continua con alineación a vial:

- En planta sótano y semisótano se permite la edificación del patio de manzana para uso exclusivo de aparcamientos e infraestructuras al servicio de la edificación.
- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretende construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, siempre y cuando se presente un estudio conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios limítrofes.
- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado. Ello será también aplicable a solares con edificios catalogados que no hayan agotado el aprovechamiento máximo atribuido a la parcela.
- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros.
- El pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.

4. Zonas.

Se distinguen tres zonas: casco antiguo 1 (CA-1) en el núcleo de Santanyí, casco antiguo 2 (CA-2) en los núcleos de Llombards, s'Alqueria Blanca y Calonge y casco antiguo 3 (CA-3) en los núcleos tradicionales de Cala d'Or y Cala Figuera, diferenciándose las mismas en cuanto al aprovechamiento, la altura máxima y la tipología.

ARTÍCULO 6.3.02

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA (I)

1. Definición.

Corresponde a las áreas de intenso desarrollo urbano y alto grado de consolidación localizadas en los núcleos originales y zonas de extensión del casco antiguo.

2. Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

3. Condiciones de edificación.

- a) La ordenación de cada manzana se especifica en los planos correspondientes, pudiendo ser mediante ocupación máxima de solar o por profundidad edificable.
- b) En planta sótano y semisótano se permite la edificación del patio de manzana para uso exclusivo de aparcamientos e infraestructuras al servicio de la edificación.
- c) En planta baja se permite con una profundidad máxima de veinte (20) metros la edificación del patio de manzana para uso exclusivo de aparcamientos, industrias compatibles, locales de espectáculos, comerciales y salas de reunión, exceptuando que alguno de ellos se encuentre limitado en las condiciones particulares de uso. Se excluyen expresamente de esta posibilidad aquellas parcelas cuyo fondo linde con espacio libre público.
- d) En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado. Ello será también aplicable a solares con edificios catalogados que no hayan agotado el aprovechamiento máximo atribuido a la parcela.
- e) Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09. Los cuerpos volados sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de un (1) metro.
- f) En parcelas con acceso mediante viales o pasos peatonales de anchura igual o inferior a cuatro (4) metros, la altura máxima será de B+1P.
- g) En las edificaciones legalmente existentes situadas dentro del patio de manzana serán autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación, reforma y cambio de uso.
- h) Las parcelas colindantes con otras edificadas en tipología aislada o con suelo rústico en ATH, deberán retranquearse de éstas un mínimo de 3 metros y la medianera tratarse como fachada. En este caso podrá, mediante un estudio de detalle, compensarse la merma de edificabilidad con un incremento equivalente de la profundidad edificable.
- i) En la zona I2.a la planta piso sobre el nivel de la calle se deberá retranquear de la fachada marítima una profundidad uniforme de 8 metros a partir de la alineación posterior de calle, conformando una terraza descubierta a la altura del techo de la planta baja.

4. Zonas.

Se distinguen cuatro zonas: intensiva 1 (I1), intensiva 2 (I2 y subzona: I2.a), intensiva 3 (I3 y subzona: I3.a) e intensiva 4 (I4 y subzona: I4.a), diferenciándose las mismas en cuanto a los usos, aprovechamiento y altura máxima.

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA (E)

1. Definición.

Son áreas residenciales de temporada, situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico o en las áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable (vivienda unifamiliar, dos viviendas por parcela o edificios plurifamiliares).

2. Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se regido por separaciones a las alineaciones a viales, ELP y a los linderos.

3. Condiciones de edificación.

- a) Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.
- b) El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4. Zonas.

Se establecen tres tipologías de zona en función del uso residencial admitido:

a) Extensiva plurifamiliar.

Compuesta por nueve zonas: extensiva P1 (E-P1 y subzona: E-P1.a), extensiva P2 (E-P2 y subzonas: E-P2.a, E-P2.b y E-P2.c), extensiva P3 (E-P3), extensiva P4 (E-P4), extensiva P5 (E-P5), extensiva P6 (E-P6 y subzona E-P6.a), extensiva P7 (E-P7 y subzonas: E-P7.a y E-P7.b), extensiva P8 (E-P8), extensiva P9 (E-P9 y subzona: E-P9.a) y extensiva P10 (E-P10).

b) Extensiva unifamiliar.

Compuesta por cuatro zonas: extensiva U1 (E-U1), extensiva U2 (E-U2 y subzona: E-U2.a), extensiva U3 (E-U3 y subzona: E-U3.a) y extensiva U4 (E-U4 y subzonas: E-U4.a y E-U4.b).

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA HOTELERA (H)

1. Definición.

La zona hotelera corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico y se caracteriza preferentemente por la existencia de edificios de uso hotelero o apartamentos turísticos, aunque también pueden encontrarse edificios de equipamientos propios del sector.

2. Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

3. Condiciones de edificación.

- a) Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.05
- b) El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4. Zonas.

Se establecen diez tipos de zonas: Hotelera 1 (H1 y subzona: H1.a), hotelera 2 (H2 y subzonas: H2.a, H2.b, H2.c y H2.d), hotelera 3 (H3), hotelera 4 (H4), hotelera 5 (H5), hotelera 6 (H6), hotelera 7 (H7 y subzonas: H7.a y H7.b), hotelera 8 (H8), hotelera 9 (H9), hotelera 10 (H10 y subzona: H10.a) y hotelera

11 (H11), diferenciándose las mismas en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología de los edificios.

5. Régimen de usos permitidos.
 - a) Los usos admitidos distintos al turístico deberán estar previamente autorizados por la Administración turística competente. En todo caso, estarán admitidos como compatibles los usos establecidos en el artículo 32 de la Ley 8/2012, de 19 de julio.
 - b) Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: comercial, recreativo, establecimientos públicos, sanitario y deportivo.
 - c) Se admitirán en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos complementarios: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.
 - d) El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:
 - Servicios o terciario: turístico.
 - Espacios libres: todos

ARTÍCULO 6.3.05

ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1. Previamente al ejercicio de la actividad o para la ampliación de plazas en los establecimientos existentes, se deberá cumplimentar la documentación relativa a la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa según lo previsto en la Ley 8/2012, de 19 de julio, y en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto quedará exclusivamente afectada al mencionado uso turístico y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística.

2. Condiciones específicas para los establecimientos de nueva creación.
 - a) Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.
 - Apartamentos turísticos: 3 llaves.
 - Establecimientos hoteleros: 4 estrellas, excepto hoteles de ciudad y de interior que podrán ser de 3 estrellas.
 - b) Intensidad de uso turístico (plazas/m² de solar): 1/60, con las excepciones señaladas en la Ley 8/2012, de 19 de julio.
4. Condiciones para la agrupación de varias parcelas.

Se permite la agrupación de los solares colindantes, el uso previsto de los cuales no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, a aquellos que tengan asignado en el planeamiento el uso de alojamiento turístico. Se requerirá para eso la previa inscripción en el Registro

de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que ésta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente. Las condiciones de edificación de la parcela agregada serán las propias de su calificación, el uso será el turístico y en la agrupación de parcelas se deberá cumplir con el índice mínimo de 1/60 (plaza/m² solar).

5. Locales existentes en establecimientos turísticos.

De acuerdo con la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, los locales existentes en establecimientos turísticos o en parcelas vinculadas con autorización de la administración turística correspondiente anteriormente a la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, y que tengan acceso único e independiente desde la vía pública, podrán mantener su actividad y ser objeto de cambio de uso y de obras de conservación, mantenimiento y reforma sin que les sean de aplicación los principios de uso exclusivo y unidad de explotación dispuestos en los artículos 32 y 33 de esta Ley.

6. Establecimientos turísticos anteriores al 1 de enero de 1.998.

Los establecimientos turísticos que al ponerse en funcionamiento estuvieran sometidos a la autorización de la administración turística competente, abiertos al público con anterioridad al día 1 de enero de 1.998, estarán exentos, en caso de que no la tengan, de obtener la licencia de instalación, apertura y funcionamiento municipal según determina la disposición transitoria sexta de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de actividades.

ARTÍCULO 6.3.06

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL (C)

1. Definición.

Corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter residencial y turístico-residencial susceptibles de concentrar el equipamiento terciario.

2. Tipo de edificación.

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos de la edificación respecto de los linderos de la parcela.

3. Condiciones de edificación.

En las zonas calificadas como comercial podrán formularse proyectos que ocupen diversas parcelas diferentes, respetando las condiciones de edificación correspondientes a su conjunto, pero sin tener que respetar la separación a los linderos de las parcelas integradas en la actuación y con las siguientes condiciones:

- a) Los edificios serán de tipología aislada respecto de los linderos de las parcelas no afectadas por la actuación.
- b) El complejo comercial se deberá desarrollar en un único proyecto arquitectónico y respetar la unidad formal del edificio.
- c) Las condiciones de uso de las zonas libres de edificación deberán figurar en el proyecto autorizado, en la declaración de obra nueva y división horizontal, en los contratos de arrendamientos y en el Registro de la Propiedad.

- d) Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad resultante de la aplicación de la legislación urbanística vigente por la edificabilidad materializada y usos vinculados.

4. Zonas.

Se establecen los siguientes tipos de zonas: comercial 1 (C1), comercial 2 (C2 y subzonas: C2.a y C2.b), comercial 3 (C3), comercial 4 (C4), comercial 5 (C5), comercial 6 (C6), comercial 7 (C7), comercial 8 (C8) y comercial 9 (C9), diferenciándose las mismas en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología.

5. Régimen de usos permitidos.

Los usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Servicios o terciario: comercial, administrativo privado y establecimientos públicos.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: todos.
- Espacios libres: todos

ARTÍCULO 6.3.07

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1. Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de taller.

2. Tipo de edificación.

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos respecto de los linderos de la parcela.

3. Condiciones de edificación.

- a) Se admitirán, previa aprobación de un estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiendo por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- b) Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos por fachada mínima de parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.
- c) A los efectos del cumplimiento del apartado 3.d del artículo 5.1.03, las parcelas se podrán rellenar hasta la rasante del vial. En todo caso el muro del lindero de fondo se deberá proyectar, dentro de la propiedad, de forma escalonada, ajardinada o en talud y forrarse de piedra natural a los efectos de minimizar su impacto visual.
- d) El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4. Zonas:

Se establecen tres tipos de zonas: industrial 1 (ID-1), industrial 2 (ID-2) e industrial 3 (ID-3),

diferenciándose las mismas en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología.

5. Régimen de usos permitidos.
 - a) En la zona industrial (ID) se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal con una superficie máxima de 150 m².
 - b) El uso industrial y de almacén admite como uso anexo la venta de los productos fabricados o almacenados, aunque la superficie de venta no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.
 - c) El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:
 - Industrial o secundario: todos.
 - Servicios o terciario: comercial, administrativo privado y establecimientos públicos.
 - Equipamientos: todos, excepto cementerio.
 - Comunicaciones e infraestructuras: todos.
 - Espacios libres: todos.
 - d) En los nuevos suelos industriales, de acuerdo con la norma 8.2.b del Plan territorial insular de Mallorca, los usos no industriales o secundarios no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del suelo lucrativo.
 - e) También se admitirá el uso de estación de servicios (gasolinera) en cada sector.

ARTÍCULO 6.3.08

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

1. Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las zonas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de la manzana, compatibles con otros usos.
2. Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido, según los casos, por separaciones a los linderos y a las alineaciones o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras.
3. Condiciones de edificación.
 - a) Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.
 - b) Las condiciones y parámetros de edificación de este artículo se refiere a aquellos equipamientos en tipología aislada, siendo de aplicación, para los de tipología entre medianeras, las normas que le correspondan en función de la ordenación de la zona donde se encuentren situados y con las particularidades señaladas para este tipo de edificios.
 - c) La ocupación en manzanas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas.

d) El resto de condiciones serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4. Zonas.

Se establecen los siguientes tipos de zonas: socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-C), abastecimiento (EQ-AB) y recreativo (EQ-R).

5. Régimen de usos permitidos.

- a) En las edificaciones situadas en zona de equipamientos se admitirán los siguientes usos complementarios y vinculados al uso principal: comercial, administrativo privado y de establecimiento público. La superficie de los usos complementarios, excepto justificación en función de la actividad, no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal.
- b) En las edificaciones situadas en zona de equipamiento deportivo se admitirán, además de los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, etc. y almacenes, los siguientes usos complementarios y vinculados a las instalaciones deportivas: Administrativo privado, sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y semejantes. La superficie de los usos complementarios no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. También se admitirá, en su caso, el uso de vivienda del guarda anexo al uso principal que en, cualquier caso, no podrá tener una superficie útil superior al doble de la vivienda mínima señalada en estas normas.
- c) Los usos permitidos en cada una de las zonas de equipamiento serán los especificados en este artículo según la clave correspondiente y pudiendo una misma parcela admitir más de un uso detallado de equipamiento. En cualquiera caso el uso de espacio libre público siempre estará permitido.
- d) El uso de cementerio se regirá por el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y para su implantación deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 6.3.09

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

1. Definición.

Se entiende por zona de instalaciones y servicios las zonas destinadas al emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica, etc.).

2. Tipo de edificación.

La tipología de la edificación es aislada y regulada por retranqueos de la misma respecto de los linderos de la parcela.

3. Condiciones de edificación.

- a) Según el tipo de ordenación dominante en la manzana en la que se ubique, procurando la mayor integración en su entorno y, en su caso, se deberá ejecutar un proyecto de reducción de impacto ambiental.

- b) Se podrán superar los parámetros definidos en este artículo siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.
- c) Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras (I) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.3.01.

4. Zonas.

Se establecen dos tipos de zonas: instalaciones y servicios 1 (IS1) e instalaciones y servicios 2 (IS2), así como una zona destinada exclusivamente al uso de estación de servicios del tipo gasolinera (ES) y a la que se le aplicaran los parámetros urbanísticos relativos a la zona IS2, aunque en caso de que la altura máxima no supere los 6 metros (B+1P) el retranqueo a vías y linderos podrá ser de 3 metros.

5. Régimen de usos permitidos.

- a) En zonas de instalaciones y servicios agrupadas en complejos y cuando la entidad de los mismos lo requiera, se permitirá el uso residencial en vivienda unifamiliar (una sola vivienda por complejo de 150 m²) y sólo al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.
- b) El uso admitido en la zona (ES) será exclusivamente el de estación de servicios (gasolinera), pudiendo como uso anexo al principal permitirse el comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.
- c) El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:
 - Comunicaciones e infraestructuras: todos.
 - Espacios libres: todos.

ARTÍCULO 6.3.10

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

1. Espacios libres públicos (EL-P).

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y demás elementos, así como las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

a) Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicos, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección, etc.), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neto (m²/m²): 0,04
- Altura máxima y total (m): 3 y 4, respectivamente.

- Número máximo de plantas: B
- Separaciones a viales y linderos: No se fijan.
- Tratamiento del suelo: será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías públicas.
- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m² y para las plazas situadas en zona de casco antiguo.

b) Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes, es decir:

- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde.
- En el subsuelo de las zonas verdes públicas 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.
- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 11 del artículo 3.1.03 y en el apartado 4.k.2 del artículo 5.2.02.

2. Espacios libres privados (EL-PR).

a) Definición.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

b) Tipo de edificación.

Las parcelas calificadas como espacios libres privados admitirán los usos deportivos de acuerdo con los parámetros de edificación siguientes:

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,15
- Altura máxima (m): 4, salvo que por las características técnicas de la especialidad deportiva se requieran mayores alturas debidamente justificadas.
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Se permitirá destinar la edificabilidad a centro social, bar y tienda de efectos deportivos, además de para cubrir las instalaciones deportivas. En todo caso, de realizarse una instalación cubierta, deberá disponerse de vestuarios y aseos.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 6.4.01

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas

en el artículo 6.3.10.1, en CA-1, CA-2 y CA-3 de Cala Figuera se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1. Composición de fachadas.

- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando los mencionados huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la masa del muro de fachada resaltará frente a la superficie de huecos abiertos. La anchura máxima de los huecos será de tres (3) metros.
- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.
- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- Se prohíben los balcones con balaustradas de tipo prefabricado. Las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas del término.
- Excepto en planta baja y siempre que se encuentre justificado para lograr una composición del edificio integrada en el entorno, no se permitirá la sucesión reiterativa de arcos.

2. Materiales y colores.

- Será obligatorio, en general, la utilización de materiales con acabados similares a los utilizados en la arquitectura tradicional tanto en muros como en pavimentos exteriores.
- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales (piedra natural, marès, etc.) o podrán ser revocados y enlucidos. Se utilizarán, en estos casos, colores cálidos, ocres terrosos, siempre dentro de los tonos dominantes en la zona.
- En CA-1 y CA-2 se prohíbe en acabados vistos la utilización de ladrillos, así como de baldosas, losas de mármol o placas metálicas y los cerramientos de vidrio como elemento de fachada, excepto en elementos en hormigón visto. El color blanco sólo se permite en vetas remarcando agujeros, esquinas y zócalos.
- Las carpinterías deberán tener acabados similares a los tradicionales, permitiéndose las de madera, barnizada en color natural, o las de imitación madera. La persiana será la tradicional mallorquina barnizada en color natural o pintada en colores típicos de la arquitectura de la zona.
- Los cierres de garajes, almacenes, talleres, comercios y otras actividades semejantes serán de madera, permitiéndose también las de hierro galvanizado con acabado en imitación madera o pintada en verde carruaje. El tipo de apertura podrá ser practicable o basculante, permitiéndose en los comercios las de tipo plegable a un lado y al otro de los escaparates y del portal de entrada. En ningún caso se permitirán las puertas arrollables.
- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen, deberán ejecutarse con los mismos acabados que los muros originales de manera que el tratamiento exterior de cada fachada sea homogéneo.
- Los canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales, cuando sean vistos, serán de hierro o cinc, pintados en colores típicos de la arquitectura de la zona, cerámica o cobre.

3. Cubiertas.

- En CA-1 y CA-2 se resolverán con cubierta inclinada de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar, a la franja de cuatro (4) metros a fachada de calle, garantizando una altura mínima de pretil de un metro y diez centímetros (1,10). El resto de la cubierta podrá ser plana. En CA-3 la cubierta podrá ser inclinada de teja árabe color ocre o plana según la tipología imperante en el entorno y, en caso de edificios aislados, la cubierta de la última planta no podrá ser mixta.
- La cubierta, excepto para el mantenimiento de las cubiertas existentes, deberá situarse a nivel de la última planta y conservar su arranque de pendiente de forma continua a lo largo de todas las fachadas del edificio, sin perjuicio de la normal elevación de los voladizos.
- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación. Se prohíben los depósitos visibles desde la calle y los rótulos publicitarios.

4. Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestos y éstos deberán mantener un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.
- Los accesos y mostradores tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros.
- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y su altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.
- Se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o semejante.
- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberán estar protegidos por una pantalla opaca o translúcida y se prohíbe cualquiera tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.
- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y la altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquiera tipo de material plástico.

5. Aceras.

La pavimentación y los bordillos de las aceras serán de piedra caliza. No obstante, cuando de forma uniforme un área del casco antiguo se encuentre pavimentada con otro material que no desentone en el entorno de la zona, se admitirá el mencionado acabado. La pavimentación existente, que no cumpla la anterior condición, deberá ser substituida progresivamente por los particulares que soliciten licencia de obras o por el Ayuntamiento.

6. Será obligatorio conservar los muros tradicionales existentes de piedra caliza natural. Éstos se deberán integrar en los cerramientos de la parcela o del edificio.

En caso de edificios aislados, los cerramientos no podrán sobrepasar la altura total de 1,20 metros medidos en cada punto del terreno, pudiendo ser macizos o mixtos. En CA-3 la vegetación que sobresalga del muro no podrá impedir de forma continua las visuales sobre la costa y el mar.

7. Piscinas.

El acabado interior de las piscinas descubiertas a situar en suelo urbano será de tonos adecuados para una mejor integración en el paisaje. Las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas, cuando sobrepasen la rasante del terreno, deberán cumplir las mismas condiciones estéticas que las edificaciones.

8. Exteriores al casco antiguo.

Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el casco antiguo, deberán quedar compositivamente integrados en la unidad de paisaje y para eso los Servicios Técnicos municipales podrán exigir, cuando las circunstancias lo aconsejen, la incorporación de un estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

9. Se deberán conservar y mantener los aleros y elementos arquitectónicos que caracterizan los edificios tradicionales del núcleo. A estos efectos, se prohíbe la mutilación, destrozo, alteración u ocultación de elementos de sillería (lienros, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, adajaras y endejas, escudos o piezas similares de valor arquitectónico).

ARTÍCULO 6.4.02

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el artículo 6.3.10.1, se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1. Composición de fachadas.
 - La composición de los huecos de fachada se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.
 - Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
 - Cuando deban quedar medianeras ciegas, aunque no sean propias, éstas deberán tratarse de tal forma que queden arquitectónicamente integradas en el edificio al efecto de minimizar su visión desde el espacio público.
 - Se prohíben los balcones con balaustradas de tipo prefabricadas y, excepto en planta baja, la sucesión reiterativa de arcos.
2. Materiales y colores.
 - Las fachadas se acabarán con materiales pétreos tradicionales o podrán ser revocadas y enlucidas, utilizando colores dentro de los tonos dominantes en la zona.
 - Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen, deberán ejecutarse con los mismos acabados que los muros originales de manera que el tratamiento exterior de cada fachada sea homogéneo.
 - Los canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales, cuando sean vistos, será de cerámica, hierro, cinc o cobre.
3. Cubiertas.
 - Se resolverán con cubierta inclinada de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar. Se podrá realizar cubierta plana solo en la parte central de la proyección de la cubierta, dejando una distancia mínima, cubierta de teja, a fachada de tres (3) metros y garantizando una altura mínima de pretil de un metro y diez centímetros (1,10).
 - La cubierta, excepto para el mantenimiento de las cubiertas existentes, deberá situarse a nivel de la última planta y conservar su arranque de pendiente de forma continua a lo largo de todas las fachadas del edificio, sin perjuicio de la normal elevación de los voladizos.
 - Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio se separarán una distancia mínima de tres (3) metros de las fachadas y deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.
 - Se prohíben los depósitos visibles desde la calle.

ARTÍCULO 6.4.03

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA EXTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el artículo 6.3.10.1, en la zona extensiva residencial y turística, excepto en el núcleo de Cala d'Or, se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1. Composición de fachadas.
 - Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares

a los de la fachada principal. Las mismas deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.

- Se prohíben los balcones con balaustradas.

2. Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos que puedan integrarse en el entorno o podrán ser revocados y enlucidos, utilizando colores dentro de los tonos dominantes en la zona.
- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

3. Cubiertas.

- Se podrá resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.
- Se prohíben los depósitos visibles desde la calle.

4. Condiciones particulares de la implantación de los edificios.

Se evitará, en la disposición de los bloques, la formación de pantallas visuales que obstaculicen de forma notoria la contemplación del mar. En particular, en las circunstancias en que, a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento, pueda producirse tal efecto, deberá procederse a la redacción de estudios de detalle que ordenen la composición volumétrica del bloque o bloques a construir en el sentido expresado. La dimensión máxima en planta de un bloque aislado, medida en dirección paralela a la costa, no será superior a 40 metros.

ARTÍCULO 6.4.04

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1. Composición de fachadas.

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- La composición de los huecos de fachada se llevara a cabo articulando los mencionados huecos en una disposición sensiblemente agrupada.
- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

2. Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas o de vidrio. Se utilizarán, en estos casos, colores cálidos, ocre terrones, sepia o siena claro.
- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

3. Cubiertas.

- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.

- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultar en todo su perímetro la mencionada cubierta.
- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

ARTÍCULO 6.4.05

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN EL NÚCLEO DE CALA D'OR

1. Cubiertas.

- La cubierta será plana, aunque se admitirá también inclinada en los porches a base de teja árabe de color paja en pieza única.
- Las aristas exteriores de los cuerpos de edificación horizontales deberán redondearse de forma sensible, evitándose cantos vivos.
- Los cerramientos de las terrazas planas tendrán una altura mínima del antepecho de 20 centímetros y máxima de 1,20 metros, con los cantos superiores redondeados.
- No se permitirá en las edificaciones la colocación de carteles.
- Las placas de captación de energía solar se ubicarán de forma que queden ocultas de las vistas.

2. Fachadas.

- El tratamiento exterior de las fachadas será exclusivamente en color blanco o según lo regulado en la ordenanza.
- La carpintería exterior, en el conjunto original de la urbanización, será de madera natural, barnizada o de color tradicional.
- En el resto podrá ser también de aluminio lacado en color blanco o, de acuerdo con el entorno, de otro color tradicional.
- No se permiten las piezas prefabricadas tipo celosía.
- La composición general de las edificaciones deberá resultar como combinación de paños blancos, teja árabe, soporte de porches, capiteles o molduras y zócalos.

3. Pavimentos exteriores.

Serán de materiales nobles, cemento, barro cocido o similar y no se permiten, excepto en la zona de piscina, las baldosas de tipo gres o cerámicas.

4. Arbolado.

Las edificaciones deberán adaptarse a las condiciones del arbolado existente en la parcela, conservando en lo posible los pinos existentes y proyectando las edificaciones de forma que los pinos de altura superior a 2 metros o de edad superior a los 10 años se conserven. Cuando sea preciso talar algún pino existente, será obligatoria su reposición, con un ejemplar de las mismas características, en el interior de la parcela. Con esta finalidad, los proyectos deberán recoger el arbolado existente, indicando los que se deben talar y reponer.

5. Elementos constructivos.

Los porches, toldos y pérgolas serán a base de materiales nobles y naturales, estando prohibido el aluminio y los plásticos o similares. La cubierta estará constituida por materiales cerámicos, madera o enfoscado y pintados en color blanco o con la cerámica al natural. Los soportes de los porches y pérgolas serán a base piedra viva natural, de Santanyí, de Porreres, madera con acabado en color natural o a base de elementos de obra enfoscados y pintados en color blanco. El entramado superior de las pérgolas será a

base de madera con acabado en color natural o a base de viguetas prefabricadas de hormigón pintadas en color blanco. En los toldos se admitirán las telas naturales de algodón, lino, cáñamo, seda o lana de color blanco o crudo marfil sobre soportes metálicos extensibles o enrollables pintados en color negro o blanco.

6. En las zonas de edificación aislada serán de aplicación las condiciones de implantación de los edificios señaladas en el apartado 4 del artículo 6.4.03.

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 7.1.01

FORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los planes parciales con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que el diseño de los planes parciales se adecue a las determinaciones y criterios de las NN.SS. y a las fichas de cada sector.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los planes parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente al mencionado coste.

ARTÍCULO 7.1.02

CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES

Los planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de las NN.SS. y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, en su artículo 96 y siguientes.

ARTÍCULO 7.1.03

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

En el diseño de los planes parciales se tendrán en cuenta, además de los criterios generales, los siguientes:

- a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, se puedan integrar activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, arqueología, etc.).
- b) En la formalización de las determinaciones de cada plan parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación física y perceptiva de los espacios urbanos y tipologías edificatorias guarden relación con la estructura urbana de la ciudad tradicional.
- c) La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atenderá a un criterio mixto de servicio al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto

a la accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo que sea posible, los viales en fondo de saco, cuya necesidad se deberán justificar.

- d) A efectos de integrar el crecimiento de la ciudad con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de borde de cada plan parcial, con el fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o singularización.
- e) Para cada sector se estará a lo determinado en el artículo 91 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y se observarán los criterios concretos que se señalen en la ficha correspondiente.
- f) A efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda contiene 2,5 habitantes.
- g) Viales.

Se estará a lo determinado en el artículo 62 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

En cualquier caso, se deberá ordenar el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado en una longitud de fachada igual o superior a la mínima, pudiendo ser menor en el caso de que tenga otra fachada a un espacio libre público o que dé a un vial en fondo de saco.

- h) Sistemas urbanísticos.

En cuanto a las superficies de reserva de terrenos dotacionales, de espacios libres públicos y aparcamientos se estará a lo determinado en el artículo 43 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LUIB) y artículo 93 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

En cualquier caso, se garantizará la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público según la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y el Real decreto 505/2007, de 20 de abril, que la desarrolla.

La reserva de plazas para personas con movilidad reducida y su situación requerirá cumplir con lo establecido en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal, y normativa que lo desarrolla.

- i) En lo que hace referencia a infraestructuras e implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, zonas verdes y, en su caso, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Las redes de energía eléctrica de alta y baja tensión y las redes de telecomunicación serán subterráneas.
- j) Los espacios libres públicos y dotaciones cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 60 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
- k) Medidas de autoprotección frente al riesgo de incendio forestal.

De acuerdo con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), los planes parciales sobre zonas o entornos forestales han de contener las medidas de autoprotección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes que se deban establecer. Además, las urbanizaciones deberán contar con un vial

exterior de circunvalación equipado con hidrantes normalizados separados entre sí un máximo de 200 metros. En el exterior de dicho vial debe contarse con la correspondiente faja perimetral de defensa con las condiciones señaladas en el apartado 2.2.a del artículo 8.5.04.

- l) Condiciones del PHIB para las actuaciones en zona inundable o potencialmente inundable.
 - La ordenación que hagan de los usos del suelo no podrá incluir determinaciones incompatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurran dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves.
 - Los nuevos desarrollos urbanísticos que supongan una impermeabilización de una superficie igual o superior al 25 % de la superficie de desarrollo deberán realizar un estudio hidráulico que garantice la capacidad de desagüe aguas abajo.
 - Se prohíbe la realización de cualquier actuación que interrumpa tanto el funcionamiento hidráulico como la dinámica fluvial de la red de drenaje natural del territorio o que, por su localización o diseño, pueda actuar como dique en el discurso de las aguas y aumentar los daños potenciales causados por la inundación.
 - Las infraestructuras lineales han de incorporar en su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y adecuadamente dimensionados para permitir la circulación de las aguas, incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las infraestructuras mencionadas deben incorporar las labores de limpieza de dichos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.
 - La aprobación del planeamiento urbano en zonas inundables está sujeto a informe favorable y a la delimitación previa de la zona de inundación por parte de la Administración Hidráulica.
 - Todos los desarrollos urbanos, urbanizaciones, polígonos industriales que representen incremento de la impermeabilización del suelo deben estudiar y adoptar actuaciones de corrección hidrológica forestal que minimicen el impacto derivado de dichas actuaciones sobre la capacidad de desagüe de los cauces.
 - Hasta que la Administración Hidráulica apruebe los planes de gestión del riesgo de inundación, la definición de las zonas inundables deberá ser realizada por los promotores de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Esta delimitación se llevará a cabo mediante el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico, que tendrá en cuenta el contenido del anexo 7 del PHIB.

ARTÍCULO 7.1.04

RESERVAS MÍNIMAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

Todo plan parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración las que como tales determina el artículo 93 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

No obstante, cuando alguno de los anteriores estándares mínimos de cesión sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá el de esta última.

ARTÍCULO 7.1.05

SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial quedan recogidos sintéticamente en la correspondiente ficha de actuación en suelo urbanizable, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada plan parcial, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas en estas normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.

1. Ordenación del suelo urbanizable.

Se entiende por sector urbanizable cada una de las unidades territoriales en que se divide el suelo clasificado como urbanizable directamente ordenado o, a efectos de su ordenación mediante un planeamiento de desarrollo, no ordenado.

2. Tipo de sectores urbanizables según su uso:

a) Residencial.

Corresponde a los sectores predominantemente destinados a alguno de los usos residenciales de carácter permanente previstos en las presentes normas.

b) Industrial.

Corresponde a los sectores destinados, con carácter exclusivo, al desarrollo del uso industrial o en los que exista un área residencial o de equipamientos, colindantes con el suelo urbano, y que sirvan de elemento complementario y separador del uso residencial y del industrial. En tal caso se reducen los usos industriales a los compatibles con esta situación.

En los nuevos suelos industriales, de acuerdo con la norma 8.2.b del Plan territorial insular de Mallorca, los usos no industriales o secundarios no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del suelo lucrativo.

c) Servicios.

Corresponde a los sectores destinados al desarrollo preferentemente de equipamientos, infraestructuras, servicios y/o de los centros de las actividades e instalaciones complementarias para el servicio urbano.

3. Tipos de sectores urbanizables:

3.1. Urbanizable directamente ordenado.

Son sectores que por su reducida dimensión o por estar destinados predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura han sido definidos en las fichas particularizadas por sectores y ordenados de forma detallada en los planos correspondientes. En ellos, se señalan las superficies dentro de su ámbito y, en su caso, sistemas generales adscritos que, además del quince por ciento (15 %) de cesión del aprovechamiento medio ponderado, deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y destinarse a usos dotacionales, de infraestructuras o a terrenos para patrimonio público de suelo.

Estos sectores, mediante el sistema de gestión urbanística que tengan asignado, deberán, además de las referidas cesiones, ejecutar a su cargo y de acuerdo con las especificaciones técnicas señaladas en el artículo 7.3.01, las infraestructuras públicas que figuran en los planos de ordenación detallada.

3.2. Urbanizable no ordenado.

Son sectores delimitados por el planeamiento que deberán desarrollarse mediante la aprobación definitiva de un plan parcial de acuerdo con las condiciones que se determinan en las fichas particularizadas por sectores. El planeamiento ha incorporado los siguientes sectores urbanizables según su grado de ejecución:

a) Sectores con plan parcial aprobado y ejecutado o en ejecución que, con las modificaciones introducidas, cuya ordenación queda plenamente integrada en estas NN.SS.

b) Sectores sin plan parcial aprobado o de nueva ordenación a desarrollar según las determinaciones de

estas normas.

4. Normas particulares de planeamiento parcial para los sectores sin plan parcial aprobado o de nueva ordenación.

- 4.1. Ámbito de la ordenación.

La ordenación de cada sector se deberá efectuar mediante un único plan parcial que abarque toda la superficie del mismo. No obstante, justificadamente podrá programarse su ejecución mediante uno o más polígonos.

- 4.2. Parámetros generales de la ordenación.

Se especifican, para cada sector, en los planos de ordenación y en el anexo de estas normas. Las intensidades globales definidas en los sectores urbanizables de nueva creación se refieren a los usos lucrativos, incluido el quince por ciento (15 %) de cesión del aprovechamiento medio ponderado.

- 4.3. Zonificación, estructura urbanística y densidad de población.

- a) El porcentaje máximo del área de los solares destinados a la edificación privada no podrá superar el valor expresado en el anexo a estas normas, debiendo adjudicarse el porcentaje restante a sistemas generales, viales, espacios libres públicos, zonas deportivas privadas e instalaciones de infraestructura.
- b) La estructura urbanística de los sectores, cuando se defina en los planos de ordenación, se orientará de acuerdo con los trazados de la red viaria básica. La ordenación deberá solucionar convenientemente las áreas de borde contiguas al suelo urbano de forma que quede asegurada la continuidad de la red viaria y regularizadas las alineaciones, así como las tipologías de edificación.
- c) Las zonas de equipamiento público deberán situarse de forma agrupada y en ubicaciones próximas a las áreas de suelo urbano adyacentes.
- d) En los sectores de carácter turístico, se diseñará una red completa e integrada de itinerarios peatonales, con pautas de trazado autónomas respecto de la red viaria de circulación rodada, favoreciendo la accesibilidad a los espacios libres públicos y demás zonas de equipamiento comunitario, así como la ordenación de los circuitos de paseo y la conexión, en su caso, con los sectores o núcleos colindantes. La anchura mínima de los pasos peatonales será de seis (6) metros o, justificadamente, se podrá reducir hasta cuatro (4) metros.

- 4.4. Sistemas urbanísticos.

Serán según se señala en el artículo 7.1.03. En todo caso, la dotación de espacios libres públicos deberá cumplir, además, con las siguientes prescripciones:

- Se procurará que coincidan con zonas naturales arboladas y lugares con vistas panorámicas.
- No se admitirán terrenos que sean inhábiles para solares, ni que adopten formas marginales sobrantes.
- Su posición será céntrica y poco accidentada, bien relacionada, con sus frentes a vía pública y, en caso de proyectarse accesos mediante pasos peatonales, su anchura no será inferior a diez (10) metros.
- Las fachadas de las edificaciones que den frente a los parques y jardines tendrán el carácter de principales y con un tratamiento digno y armónico. En el caso de requerirse retranqueos de la edificación respecto de estos linderos se deberán observar como mínimo idénticas medidas que para las vías públicas.
- La vegetación será un elemento primordial por lo que las especies serán las apropiadas para la zona y el clima, se observará la debida profusión y se preverá la correspondiente conservación.
- La superficie de parques y jardines no se superpondrá, en todo o en parte, a la de aparcamientos, ni tampoco en las otras superficies propias de la vialidad (calles, cruce, plazas, medianas, aceras, arcenes,

fajas de protección de viales, etc.), pasos e instalaciones de infraestructura urbanística.

4.5. Infraestructuras de urbanización.

El plan parcial deberá definir, como mínimo, el trazado y/o las características de las infraestructuras de urbanización y de los siguientes servicios

- Red viaria, espacios para peatones y zonas de aparcamiento, totalmente pavimentadas.
- Redes de distribución de agua potable, riego y hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas residuales, debiendo verter finalmente en el EDAR municipal.
- Red de evacuación de aguas pluviales.
- Red subterránea de distribución de energía eléctrica.
- Red subterránea de alumbrado público.
- Red subterránea de tubos para la instalación de telecomunicaciones y/o servicios por cable.
- Recogida de basuras.
- Acondicionamiento y ajardinamiento de los espacios libres públicos.
- Conexiones con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Todas las redes de infraestructura serán subterráneas y se conducirán bajo la acera.
- Las aceras tendrán una anchura mínima de dos (2) metros y, en todo caso, deberán disponer de la anchura suficiente para que bajo ellas puedan transcurrir las instalaciones.
- Deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y estas normas.

En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 94 del PHIB, en las nuevas urbanizaciones que impliquen un incremento de población será preceptivo y vinculante el informe de la Administración hidráulica sobre la suficiencia de recursos y de saneamiento.

4.6. Entidad urbanística colaboradora de conservación.

- a) Los propietarios de los terrenos comprendidos en sectores, polígonos o unidades de actuación quedarán obligados a soportar los gastos de conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios, debiéndose integrar en la correspondiente entidad urbanística colaboradora de conservación.
- b) Los promotores de urbanizaciones privadas deberán gestionar en frente de la Administración el reconocimiento de la entidad urbanística colaboradora de conservación.

4.7. Sistema de actuación.

- a) El sistema de actuación habitual para gestionar las urbanizaciones privadas será el de compensación.
- b) Cuando el sistema de actuación deba ser por cooperación, debido al excesivo número de afectados o a la falta de acuerdo entre ellos, los propietarios deberán asumir íntegramente los gastos y costes que pudiese implicar al cambio de sistema con respecto al de compensación.
- c) Cuando el ayuntamiento en pleno aprecie una clara utilidad pública o interés social en el desarrollo de un sector, polígono o unidad de actuación, en beneficio del resto de ciudadanos no incluidos en su ámbito, podrá acordar el sistema de cooperación o expropiación, según mejor convenga al interés general y se ajuste a la legislación urbanística aplicable.

4.8. Normas de sectores específicos.

Según lo que se determina en el anexo de estas normas.

4.9. Ordenación de la zona costera.

La ordenación de la zona costera deberá cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988 de costas y RD 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba su Reglamento. Los deslindes de la D.P.M.T. que figuran en estas NN.SS. son definitivos.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

ARTÍCULO 7.2.01

FORMACIÓN Y CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

1. Formación.

El ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los planes especiales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. En tal caso, el ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios de las NN.SS.

El ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que lo deberán abonar en metálico.

2. Contenido.

Los planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, en sus artículos 109 y siguientes.

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 7.3.01

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano.

1. La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento, en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal y en su normativa de desarrollo. El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.
2. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.
3. Abastecimiento de agua, riego y hidrantes contra incendios.
 - a) Dotaciones medias mínimas:
 - Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código

técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 4.

- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.
- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b) Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego y hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm. y en ningún caso inferior a 80 mm.
- La presión estática en cualquiera punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a.
- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4. Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

- a) La red será del tipo separativo y el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas para cada tipo de actividad.
- b) Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las conducciones será de 400 mm. y en ningún caso inferior a 300 mm.
- c) Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- d) En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m³ de capacidad mínima.
- e) Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.
- f) La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg y mayor de 0,6 m/seg.
- g) Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.
- h) De acuerdo con el PHIB, los nuevos desarrollos urbanísticos adoptarán los sistemas de drenaje de bajo impacto en los casos en que sea viable técnica y económicamente. En caso de inviabilidad técnica para la instalación de sistemas de drenaje de bajo impacto, se establecerán medidas para la implantación escalonada de redes separativas de pluviales y residuales, así como la construcción de tanques o balsas de tormenta que permitan la minimización de los impactos de las aguas pluviales sobre los sistemas de saneamiento.

En urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanos o infraestructuras existentes legalmente, la Administración hidráulica podrá autorizar los sondeos de inyección de pluviales imponiendo las condiciones necesarias para garantizar que en dicha inyección no se introducen sustancias susceptibles de contaminar el acuífero y, como mínimo, la instalación de tanques de decantación de sólidos y separadores de hidrocarburos en su caso.

5. Alumbrado público.

- a) La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y a la normativa vigente.
- b) En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- c) Los nuevos proyectos de urbanización y dotación de servicios y la reforma de las instalaciones de iluminación de los existentes, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
 - No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
 - El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
 - Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.
 - La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
 - El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
 - Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
 - Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: en zona E-1: 0 %, en zona E-2: igual o menor al 5 %, en zona E3: igual o menor al 15 % y en zona E-4: igual o menor al 25 %. Excepto, en la zona E-3 y E-4, la iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión. En cualquier caso la iluminación exterior cumplirá el Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

6. Energía eléctrica y estaciones transformadoras.

a) Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b) Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres

públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.

- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales mediante un estudio de detalle que justifique además su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares colindantes con una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

7. Infraestructuras de telecomunicación.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y con lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de tal modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos y, en su caso, para el soterramiento de los tendidos aéreos preexistentes.

8. Espacios libres públicos.

- a) El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de los planes parciales o especiales que las desarrollan o, en caso no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.
- b) Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.
- c) Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
 - Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
 - Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
 - Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
 - Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
 - Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, y papeleras, etc.).
 - El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
 - Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

9. Recepción de urbanizaciones.

Serán de aplicación los artículos 333 a 338 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, o norma que lo modifique o sustituya.

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 8.1.01

ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, debiéndose cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria, en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación del territorio y en el Plan territorial insular de Mallorca o normativa que lo sustituya.

1. Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de dichos elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de éstos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2. La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de soporte de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se deben desarrollar en el medio rural.

3. Publicidad.

Queda prohibida, de conformidad con la disposición adicional novena de las Directrices de ordenación territorial, la publicidad en suelo rústico, aunque, de acuerdo con el Plan territorial insular de Mallorca, no se considerará publicidad los indicadores, integrados en el entorno, y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle de dimensión inferior a 0,2 m².

4. Protección de la vegetación.

El respecto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas deberán estar debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5. Las edificaciones a situar en suelo rústico, no vinculadas con el destino o naturaleza de la finca, colindante con suelo urbano o urbanizable deberán separarse de los límites de éstos una distancia mínima de cien (100) metros, excepto en AT que podrá ser de cincuenta (50) metros.

ARTÍCULO 8.1.02

CALIFICACIÓN

Se distinguen dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que posean y las funciones que deben cumplir: suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1. Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

- a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP): son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.
- b) Áreas naturales de especial interés (ANEI): son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, no incluidas en la categoría anterior.
- c) Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP): son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.
- d) Áreas de prevención de riesgo (APR): son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

El planeamiento, de acuerdo con la disposición adicional undécima de las DOT, ha delimitado, además, las zonas que presentan un posible riesgo de contaminación de acuíferos.

- e) Áreas de protección territorial (APT): son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan territorial insular de Mallorca. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

2. Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

- a) Áreas de interés agrario (AIA): son las zonas de regadío y áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas regeneradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

En el municipio se encuentra la subcategoría de área de interés agrario extensivo (AIA-E).

- b) Áreas de transición (AT): son las áreas que han sido así delimitadas por el Plan territorial insular de Mallorca a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable, destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

Dentro de esta categoría el Plan territorial insular de Mallorca ha distinguido dos subcategorías: Áreas de transición de crecimiento (ATC) y áreas de transición de armonización (ATH).

- c) Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

Dentro de esta categoría el Plan territorial insular de Mallorca ha distinguido una subcategoría: Áreas de

suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F).

3. Unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal y del valor paisajístico.

En las anteriores áreas de suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se superponen, a efectos, en su caso, de corregir la superficie mínima de parcela para poder edificar una vivienda unifamiliar aislada, los ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal (APCS) y en cuanto a las condiciones de edificación y de integración paisajística, las unidades de integración y ámbitos de valoración paisajística (UP y VP) siguientes:

a) Unidades paisajísticas:

- UP-2: Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de la Serra de Llevant y Puig de Bonany.
- UP-6: Llevant.
- UP-7: Migjorn.

b) Valoración paisajística:

- VP-1: Valoración paisajística moderada.
- VP-2: Valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria.

c) Ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal:

- APCS-4: Llevant y Serra de Llevant Sud.
- APCS-5: Migjorn.

4. Paisaje protegido.

La calificación de paisaje protegido para las áreas de suelo rústico señaladas valora el interés paisajístico de las mismas y la conservación del medio ambiente natural. Por ello, se ha establecido un régimen específico que afecta a la ocupación y al aprovechamiento de las edificaciones que se permiten según la categoría de suelo.

5. Zonas de posible riesgo.

Son zonas no incluidas en la categoría de áreas de prevención de riesgo que presentan un posible riesgo de inundaciones o de contaminación de acuíferos.

5.1. Zonas de inundación potencial.

En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los Planes parciales en suelo urbanizable, de acuerdo con el PHIB, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes serán de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.6.02.

5.2. Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos:

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

- a) Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares.
- b) En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- c) El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora cumpliendo las condiciones del apartado 2.g del artículo 5.9.05.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8.2.01

SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 1. Segregación o parcelación.
 - a) Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.
 - b) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
 - c) La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudiesen solicitar y la paralización inmediata de las obras.
 - d) No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima establecida para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.

- 2. Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones.

Si una parcela está afectada por diversas calificaciones, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima para la implantación de un uso admitido, se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a cien (100). No se podrá contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas a zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende, exceptuando que se encuentre incluida a un área de protección territorial (APT).

La edificación deberá, en todo caso, situarse en la zona de terreno cuya categoría tenga menor protección, excepto que, justificadamente y para evitar alteraciones en el terreno o conseguir una mejor integración paisajística, resulte más adecuada otra implantación.

- 3. En la normativa correspondiente se determinan los valores mínimos de los parámetros definidos anteriormente, entendiéndose por tales los mínimos, por debajo de los cuales se considera la parcela inedificable. Sin embargo, se admitirá su edificación cuando la parcela cumpla las condiciones de superficie y ancho mínimos a la entrada en vigor de estas NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional undécima de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, la parcela remanente incumpliese los mencionados límites.

4. Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 16 de julio de 1.997 o que, si lo ha sido entre esta fecha y el 13 de octubre de 1.999, no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente a más de cinco (5) unidades registrales independientes, excluida la finca matriz y excepto que se hayan reagrupado por debajo de este límite. En parcelas que procedan de una división, segregación o fragmentación practicada después del 13 de octubre de 1.999 sólo cuando las parcelas provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos o a hijos de hijos premuertos o debido a herencia entre padres y hijos (incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación), limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez. Esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Juntamente con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar una certificación expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de ninguna división, segregación o fragmentación y, en su caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa.

ARTÍCULO 8.2.02

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1. Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas telefónicas o de telecomunicación y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico, excepto en los casos señalados en el apartado 5.1 o que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea, deberán enterrarse.
2. Sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un Estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:
 - a) Las instalaciones aéreas.
 - b) Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.
 - c) Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquiera índole.
 - d) Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.
3. El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:
 - a) Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto de otras alternativas posibles.
 - b) Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y

protección del patrimonio.

4. Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:
 - a) Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.
 - b) Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.
 - c) Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.
 - d) Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.
 - e) Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.
 - f) Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.
5. Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Islas Baleares:

5.1. Suministros eléctricos.

- a) Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir el establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán transcurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

- b) Tendidos a media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos

o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c) Estaciones transformadoras.

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas baja tensión enterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2. Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

5.3. Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6. Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se limitan a las siguientes:

a) En AANP:

Se admiten las del tipo E-2 (vías de transporte) recogidas en el PDS de carreteras y, condicionadas a la obtención de la declaración de interés general. Cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación en suelos de menor protección, las siguientes: Del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) destinadas a tratamiento de residuos, E-3 (conducciones, tendidos e instalaciones de telecomunicaciones) y E-5 (grandes instalaciones técnicas destinadas a tratamiento de residuos).

- b) En ANEI, ARIP, APR y SRG-F:

Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general se admiten: las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) y E-2 (vías de transporte) que estén recogidas en el PDS de carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el PDS de transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos. Las del tipo E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal) siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

- c) En APT, AIA, AT y SRG:

Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general se admiten: las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras), E-2 (vías de transporte y caminos), que estén recogidas en el Plan territorial insular de Mallorca o en los correspondientes PDS, E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal). Las marinas secas o superficies de hibernaje de embarcaciones solo se permitirán en ATH.

ARTÍCULO 8.2.03

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

1. Condiciones generales.

- a) Las viviendas, las edificaciones, instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allí establecidas.
- b) Con carácter supletorio regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para la ordenación aislada y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar, en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo.
- c) Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

Las superficies pavimentadas computarán en el apartado de elementos constructivos como ocupación, así como aquellas de acabado impermeable. A estos efectos, las pérgolas también se considerarán elementos constructivos.

En cualquier caso, de acuerdo con la norma 22 del PTIM, la parte de parcela no ocupada por la edificación y los elementos constructivos, ha de mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

- d) El sistema de evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica homologada, estanca y dimensionada en función de los habitantes de acuerdo con lo señalado en el artículo 5.9.05.
- e) Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas

pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

- f) Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán estar admitidas aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones. Su emplazamiento minimizará, en cualquiera caso, el impacto ambiental.
- g) Las luminarias, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril, deberán cumplir las condiciones del apartado 5.c del artículo 7.3.01 y las limitaciones de flujo señaladas para la zona E-1 en suelo rústico protegido y E-2 en el resto.
- h) Las viviendas unifamiliares que se encuentren situadas en terreno forestal o contiguo deberán cumplir con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

2. Medición de la altura máxima y total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta.

El nivel superior del forjado de la planta baja no podrá en ningún punto, respeto del terreno natural, sobrepasar la altura de un (1) metro cuando el terreno sea sensiblemente plano y de un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuando no lo sea. A estos efectos se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que una dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

3. Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

- a) Las edificaciones no podrán situarse sobre acantilados o cimas. Cuando se sitúen en terrenos con bancales, cualquier punto de la edificación o porche, deberá separarse del borde del margen inferior una distancia mínima igual a la altura de éste.
- b) Las edificaciones, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, al ubicarse dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje, la reducción del impacto visual y cumplir con las siguientes condiciones de implantación:
 - La edificación, en parcelas con pendiente media superior al 10 %, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes.
 - En la unidad paisajística UP-2 y zonas: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA y SRG-F, no se podrán situar las nuevas edificaciones en áreas con pendiente mayor al 20 %.

4. Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

- a) Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la Comisión insular de urbanismo o del Govern de las Islas Baleares en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.
- b) La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las

limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

- c) Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.
- d) El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y deberá cumplir, además, con lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley.

5. Establecimientos turísticos en suelo rústico.

- a) Se deberán ajustar a lo que determina la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo y la normativa autonómica que lo complete, modifique o sustituya.
- b) El uso turístico no puede implicar en las edificaciones existentes que sean adecuadas, de conformidad con el apartado anterior, a la prestación de servicios turísticos en el medio rural, sobre todo en las catalogadas, cambios de los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas.
- c) Previamente a la licencia para la adecuación de edificios existentes a la modalidad de hotel rural se requiere la declaración de interés general por la Comisión insular de urbanismo y, previo al ejercicio de la actividad, la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad turística, según lo previsto en Decreto 13/2011, de 25 de febrero, de conformidad con lo que dispone la Ley 8/2012, de 19 de julio.
- d) En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento podrá exigir la comprobación, mediante un estudio paisajístico, que la actuación supone un impacto asumible y no resulta perjudicial para el entorno. No obstante, necesitarán evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con el anexo I de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares, los que se desarrollen en zonas sensibles.
- e) La oferta turística, que por sus características necesariamente deba situarse en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se limita a hotel de cinco estrellas y al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - Que se establezca en construcciones anteriores al 14 de julio de 1.956 (al volumen edificado anterior a esta fecha se le denomina núcleo original).
 - La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1 % de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.
 - Disponga de informe favorable de la CIOTUPH u órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.
 - No sobrepasar las 120 plazas de alojamiento o las 60 unidades de alojamiento turístico.
 - Podrán, excepto en ARIP-B, complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad.
 - Para una oferta turística de máxima calidad, la superficie edificada existente se puede ampliar siempre que: la superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no llegue al 1 % de la parcela (excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTM), las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integren con él sin dañar sus valores arquitectónicos y no supongan una ampliación de volumen

superior a un 20 % del núcleo original. En caso de realizarse nuevos edificios deberán ser menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

6. Áreas de protección posterior.

Las construcciones e instalaciones a implantar en las áreas de protección posterior del POOT que se mantienen con carácter transitorio, requieren, previamente a la licencia, el informe previo de la administración turística con la finalidad de valorar la afección a la actividad turística de la zona previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo.

ARTÍCULO 8.2.04

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Integración en el paisaje.

- a) Las construcciones y edificaciones de adaptarán al entorno en que se ubiquen, armonizando e integrándose a través de una arquitectura sencilla y racional, y siendo respetuosas con los valores culturales y paisajístico que este entorno contiene.
- b) Se prohíben las excavaciones que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones expresamente autorizadas por la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. En tal caso, se procurará el menor impacto paisajístico posible.
- c) Las edificaciones podrán tener una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano o semisótano, destinada a aparcamiento o servicios. La rampa de acceso de vehículos deberá quedar integrada en la edificación o, en caso contrario, adoptarse las medidas necesarias de integración paisajística para minimizar su impacto.

2. Composición volumétrica y de fachadas.

- a) Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla con cubiertas inclinadas a una o dos aguas y con voladizo horizontal en las fachadas principal y posterior. Los muros no serán curvos.
- b) Al cuerpo principal se le podrán añadir varios volúmenes menores o secundarios, con cubierta plana o inclinada indistintamente.
- c) Los muros ciegos serán un elemento compositivo preponderante, de manera que la superficie de huecos de las fachadas del edificio será siempre muy inferior a la de macizos. Las ventanas serán rectangulares, más altas que anchas, excepto en lucernarios, así como en edificaciones e instalaciones auxiliares.
- d) Las cubiertas serán inclinadas con acabado a base teja árabe, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales solo en cuerpos y elementos complementarios y siempre que éstas no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie total ocupada por la edificación principal. En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.
- e) No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos soportando porches, terrazas o de otros huecos abiertos en fachada, así como la utilización de elementos constructivos que denoten un origen o un destino en desacuerdo con el de la edificación, como por ejemplo almenas y baluartes. El uso de arcos será con carácter excepcional, justificando una adecuada integración en la composición de fachada, y restringido a puertas y porches en planta baja. En todo caso, los porches de cada planta no podrán superar el veinte por ciento (20 %) de la superficie ocupada por el resto de la edificación en esa planta.

- f) Las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja y se medirán desde los linderos hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones a linderos y entre edificios se considerarán como distancias mínimas.
- 3. Materiales.
 - a) Se evitarán las coloraciones estridentes, al tiempo que se recomienda el uso de los materiales naturales y tradicionales de la zona. Los cerramientos exteriores serán de madera o metálicos de tipología idéntica a la tradicional.
 - b) El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra o de los ocre-tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón y semejantes.
 - c) Los pavimentos de terraza deberán ser de piedra natural sin pulir o de baldosas de color ocre de tierra local o similar.
 - d) Los muretes de terraza serán macizos o bien barandillas sencillas de hierro o madera formadas con montantes verticales, similares a los tradicionales.
- 4. La nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, de uso vivienda unifamiliar, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, deberá cumplir, además, con las siguientes condiciones:
 - a) El programa y la distribución del conjunto de las dependencias, de forma inequívoca, constituirá 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 reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.
 - b) Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y, todas ellas, tendrán acceso desde el interior del mismo. Solo se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y tengan usos de servicio o complementarios a ésta. Su superficie edificada deberá resultar coherente con el programa planteado y su volumen, altura y apariencia no podrán enmascarar el edificio principal.

ARTÍCULO 8.2.05

PISCINAS

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

- a) Cuando se encuentre anexa a una vivienda unifamiliar y cumpla con la separación mínima a linderos y viales de tres (3) metros. Dicha separación se computará desde la cara exterior del muro.
- b) No se permitirá la construcción de más de una piscina por parcela y éstas no se podrán autorizar en las zonas donde el uso de vivienda esté prohibido.
- c) Las piscinas no podrán en ningún punto, respeto del terreno natural, sobrepasar la altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50). Los espacios exteriores deberán cumplir con las condiciones establecidas

en el artículo 8.2.07.

- d) Serán de planta sensiblemente rectangular y el acabado interior será preferentemente en tonos blancos, grises, marrones o verdes para una mejor integración en el paisaje.

ARTÍCULO 8.2.06

CONSTRUCCIONES QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca las que se definen en el artículo 5 y se regulan en los artículos 100 y siguientes de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria.

ARTÍCULO 8.2.07

MOVIMIENTOS DE TIERRA

1. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones autorizadas por la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escurrimiento natural de las aguas.
2. Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajístico y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.
3. Los movimientos de tierras, no afectos a una edificación ni a sus elementos constructivos, deberán obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales excavados en el terreno deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación al mismo o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán tener una dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.
4. Además de la superficie de ocupación que corresponda a la edificación y demás elementos constructivos según la categoría de suelo y excepto cuando estén justificadas y autorizadas en un proyecto de explotación agraria, las excavaciones o el relleno de terrenos de la parcela no podrá afectar a las siguientes superficies máximas: 1 % en suelo rústico protegido y 2 % en suelo rústico común.

Los bancales, tanto excavados como elevados en el terreno, se deberán dejar acabados a base de forros o muros de piedra natural del lugar.

5. Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación.

La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, deberá mantenerse estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

En la unidad paisajística UP-2 y las zonas: ANEI, ARIP y SRG-F, no se podrán realizar movimientos de tierras, ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cerramiento será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidos por la edificación y demás elementos constructivos, no se podrán situar a más de 1,50

metros por encima y 2,20 metros por debajo del terreno natural.

ARTÍCULO 8.2.08

VALLADO DE FINCAS

1. Tanto en los linderos como el interior de la finca se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:
 - a) Macizos, de altura no superior a un (1) metro, realizados con mamposteo tradicional de piedra o piezas de marés no revocados. Por encima de ellos se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20). Cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha, eléctricas o de seto, aunque en las zonas: ANEI, ARIP y SRG-F, serán sobre palos de madera.
 - b) Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, vistas.
 - c) Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado, etc. en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los del cerramiento original.
 - d) Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural.
 - e) El cerramiento deberá disponer de un suficiente número de aberturas de dimensiones convenientes para el paso del agua y de la fauna.
2. Retranqueo de cercas.

En aquellas fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:
 - Red de carreteras: los estipulados por la legislación vigente.
 - Caminos: Dos metros y treinta centímetros (2,30) del eje del camino.
- b) Al realizarse estas nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.
- c) En los cruce de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.
3. Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.
4. Se deberán conservar y restaurar los cierres existentes de parcelas y cercas de pared seca. Solo se permitirá su demolición parcial para la ampliación del viario, debiéndose reponer con el mismo aparejo y altura en la misma alineación, o por quedar afectada directamente por obras autorizadas en el proyecto del cual figure expresamente su demolición debidamente justificada y aprobada por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 8.2.09

CAMINOS Y CONEXIONES

1. Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. La apertura de nuevos caminos así como cualquier otra obra a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estará sujeta a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

No se incluyen en el apartado anterior aquellos caminos que transcurran íntegramente por el interior de la finca y sirvan a las necesidades de ésta o constituyan servidumbres de paso entre fincas.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, ésta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de más interés.

2. Regulación de las conexiones.

Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral lo harán en un ancho máximo de cuatro (4) metros, colocando una conducción de drenaje de cuarenta (40) centímetros de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso a la finca.

ARTÍCULO 8.2.10

CANTERAS

- a) Las actividades extractivas ya existentes, en lo relativo a su ubicación y a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, se deberán ajustar al Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras.
- b) En el ámbito de las canteras activas delimitado en la autorización minera sólo se admite el uso extractivo.
- c) Las canteras incluidas al anexo IV del PDS de canteras deberán tramitar su incorporación, cumpliendo lo establecido en su Disposición transitoria primera, apartado 2º, debiendo quedar, en todo momento, excluida cualquiera actividad extractiva en suelo rústico protegido (AEP).

ARTÍCULO 8.2.11

TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderán que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de las Directrices de ordenación territorial.

A las rutas culturales y paisajísticas establecidas por el Plan territorial insular de Mallorca que se incorporan a estas normas, es decir: ruta arqueológica (1), ruta del gótico (2), ruta de los castillos (3) y ruta del barroco (4) y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores patrimoniales y, en todo su trazado, serán de obligado cumplimiento las determinaciones de sus respectivos planes especiales.

ARTÍCULO 8.2.12

PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR USOS Y APROVECHAMIENTOS EXCEPCIONALES

La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o las declaradas de interés general, excepto protección y educación ambiental, las del sector primario no extractivas y las industrias de transformación agraria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, modificado por el artículo 18 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, comportan un uso y aprovechamiento atípico en suelo rústico. Por ello, en el momento de la concesión de la licencia, estarán obligados a la entrega del diez por ciento (10 %) del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, deducidos los correspondientes a maquinaria y equipos, de dicha actividad. En el caso de regularse dichas actividades mediante una Ordenanza, dicha cuantía podrá reducirse según el tipo de actividad y las condiciones de implantación o preverse excepciones para las actividades benéficas o asistenciales sin ánimo de lucro.

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 8.3.01

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

1. Actividades del sector primario.

a) De carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otros como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Están destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de pasturas y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación.

b) De carácter intensivo:

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otras similares.

c) Complementarias:

Están consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquiera caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará a los instrumentos de planeamiento general a efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

Tendrán también esta consideración las indicadas en la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears, o normativa que la sustituya, y la explotación de energías renovables, solar, eólica y biomasa.

Los establecimientos de alojamiento de turismo rural deberán cumplir con lo establecido en el artículo 43

y 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, o norma que lo modifique o sustituya y, este uso, previamente al ejercicio de la actividad, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, y, en el caso de hoteles rurales de nueva creación, previamente a la licencia, también la declaración de interés general.

En cualquier caso, según lo establecido en la disposición adicional décima de dicha Ley, el uso turístico está expresamente permitido en los edificios catalogados previo informe favorable y vinculante de las Administraciones competentes en materia turística y de patrimonio.

2. Actividades del sector secundario.

a) Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envase para comercialarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial insular de Mallorca. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

b) Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial insular de Mallorca.

3. Equipamientos.

a) Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1.c. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferente clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

b) Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con su legislación específica, camping, parques zoológicos o circuitos deportivos.

4. Otras actividades.

a) Extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

b) Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

b.1) Pequeñas infraestructuras (E-1):

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².

b.2) Vías de transporte (E-2):

Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

b.3) Conducciones y tendidos (E-3):

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, juntamente con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

b.4) Puertos y puertos deportivos (E-4):

Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenaje y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca y sus superficies anexas.

b.5) Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal (E-5):

Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto pareciendo sobre el medio físico.

c) Vivienda unifamiliar aislada.

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

d) Protección y educación ambiental.

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a término: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

5.- Matriz de ordenación del suelo rústico.

5.1.- Suelo rústico protegido.

AANP / ANEI / ARIP / APR / APT

SECTOR PRIMARIO

Agricultura / Ganadería extensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Agricultura / Ganadería intensiva: 2 / 2 / 1 / 2 / 2

Actividad complementaria de transformación y venta: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Resto de actividades complementarias: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

SECTOR SECUNDARIO

Industria de transformación agraria: 2-3 / 2-3 / 2 / 2 / 2

Industria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3

EQUIPAMIENTOS

Sin construcción: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Resto de equipamientos: 3 / 3 / 2 / 2 / 3

OTROS

Actividades extractivas: 3 / 2-3 / 3 / 2-3 / 2-3

Infraestructuras: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Vivienda unifamiliar: 3 / 3 / 2-3 / 2-3 / 3

Protección y educación ambiental: 2 / 1 / 1 / 2 / 1

En las áreas de prevención de riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

En las áreas de prevención de riesgo de incendios, que se destinen a usos o actividades de vivienda, deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de depósitos de agua para una primera situación de emergencias, así como actuaciones en la vegetación alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible en los términos y radios que establezca la normativa de aplicación.

A los efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico en APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente y si no fuese conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fuesen diversas las cualificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.

5.1.- Suelo rústico común.

AIA-E / ATC / ATH / SRG / SRG-F

SECTOR PRIMARIO

Agricultura / Ganadería extensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Agricultura / Ganadería intensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Actividad complementaria de transformación y venta: 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1

Resto de actividades complementarias: 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1

SECTOR SECUNDARIO

Industria de transformación agraria: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Industria general: 2-3 / 2-3 / 3 / 3 / 2-3 / 2-3

EQUIPAMIENTOS

Sin construcción: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Resto de equipamientos: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

OTROS

Actividades extractivas: 2-3 / 2-3 / 3 / 3 / 2-3 / 2-3

Infraestructuras: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Vivienda unifamiliar: 2 / 2 / 3 / 2 / 2 / 2

Protección y educación ambiental: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

- (1).- Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- (2).- Condicionado según establece el Plan territorial insular (2).
- (2-3).- Prohibido con las excepciones que establece el Plan territorial insular. En el caso de vivienda unifamiliar aislada se entenderá que el uso es condicionado hasta que el Plan territorial insular establezca las excepciones correspondientes (2).
- (3).- Prohibido.

Normas específicas:

(1) Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos solo se pueden autorizar con el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados del citado informe preceptivo las APR de erosión y las de contaminación o vulnerabilidad de acuíferos.

A efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico en APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fueran varias las calificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.

Asimismo:

a. En las áreas de prevención de riesgos de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de aguas para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, y se les aplicará el régimen de usos previstos a la categoría de suelo que se correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

b. En las áreas de prevención de riesgos de erosión:

- 1. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o bancales.
- 2. Los bancales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.
- 3. La deforestación deberá ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.

c. En las áreas de prevención de riesgos de vulnerabilidad de acuíferos:

- 1. El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- 2. Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

(2) A los efectos de la aplicación transitoria de esta matriz, en relación al sector primario, se entienden incluidos los usos a que se refiere la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares así como la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén previstos en los instrumentos de planeamiento general.

(3) Las actividades en el sector primario estarán condicionadas a que no supongan la construcción de nuevas edificaciones.

ARTÍCULO 8.3.02

LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, se han señalado los pozos de suministro de agua y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la DGRH, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

1. Zona de restricción absoluta: La comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquiera uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.
2. Zona de restricción máxima: La comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.
 - a) Usos y actividades prohibidas:
 - Almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos.
 - Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos.
 - Inyección de residuos y sustancias contaminantes.
 - Sondeos petrolíferos.
 - Enterramiento de cadáveres de animales.
 - Estaciones de servicio.
 - b).- Sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales preceptivas y siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico, están autorizados los usos y actividades siguientes:
 - Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
 - Granjas. Se entiende por granja cualquier explotación ganadera que supere las 80 UGM.
 - Pozos y sondeos.
 - Excavaciones.
 - Sondeos geotécnicos.
 - Industrias potencialmente contaminantes (curtidos, cerámicas, lavanderías, etc.)
 - Canteras, minas y extracciones de áridos.
 - Fosas sépticas y cementerios.
 - Depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas.
 - Riego con aguas regeneradas.
 - Industrias alimentarias y mataderos.
 - Acampada y zonas de baño.

Las actividades no incluidas en los apartados anteriores se entienden permitidas.

3. Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 metros de radio alrededor del pozo.
 - a) Dentro del área delimitada bajo esta designación, se prohíbe expresamente la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo, y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radiactivos.
 - b) Los usos y actividades que se relacionan a continuación podrán ser autorizados siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico:
 - Los vertederos de residuos sólidos y semisólidos de cualquier naturaleza, incluso los inertes.
 - Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
 - Actividades insalubres, nocivas y peligrosas sin medidas correctoras específicas para prevenir el riesgo

de contaminación al DPH, si procede.

Las actividades no incluidas en los apartados anteriores se entienden permitidas.

Las actividades existentes antes de la aprobación definitiva del Plan Hidrológico de las Illes Balears aprobado por el Real Decreto 378/2001, de 6 de abril, se entienden autorizadas, en aplicación directa del PHIB, sin perjuicio de que el titular establezca las medidas correctoras oportunas, si procede.

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 8.4.01

EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1. En los edificios existentes en suelo rústico, contruidos al amparo de las anteriores NN.SS., serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en el Capítulo XII del Título V de estas normas urbanísticas y, en particular, las siguientes:
 - a) El régimen de los edificios existentes en parcelas que incumplan la superficie mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., será el establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, o norma que la modifique o sustituya.
 - b) En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en los edificios que se encuentran en situación primera, según el artículo 5.12.02.

En estas edificaciones existentes de tipología tradicional, situadas alrededor de los núcleos de interior de Santanyí, Es Llombards, s'Alqueria Blanca y Calonge no se admitirán las obras de reforma o ampliación que perjudiquen o deterioren su estilo y carácter.

En las construcciones rústicas tradicionales existentes, como paredes secas, barracas de “roter”, hornos de cal, casas de nieve o banales, no se permitirá ningún tipo de obra, excepto las indicadas en el Catálogo de protección del patrimonio.

- c) Los edificios existentes, situados en AIA y SRG y destinados a un uso industrial del sector secundario, podrán obtener la autorización de actividad, de acuerdo con las condiciones y procedimiento establecido en la disposición adicional segunda del Plan territorial insular de Mallorca, mediante la obtención de la declaración de interés general.
- d) En las edificaciones e instalaciones existentes en áreas naturales de alto nivel de protección (AANP) y áreas naturales de especial interés (ANEI), que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, solo se permitirán las siguientes obras:
 - Obras de conservación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.
 - Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.
- e) Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que no cumplan con los replanteos mínimos a linderos podrán, cuando esté admitido en las condiciones particulares de las zonas, ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas, así como con la separación mínima a los viales, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. En este apartado no se incluyen las edificaciones

situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras en las que sólo se admitirán, previamente autorizadas por la Administración competente, las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.

2. Edificaciones catalogadas.

En las edificaciones incluidas en el Catálogo de edificios histórico-artísticos, estarán permitidas las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y las de reforma señaladas en cada una de las fichas particulares. Cuando las obras de ampliación no estén prohibidas, éstas deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de estas normas, así como armonizan arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno. En caso de estar afectado por la legislación de costas, se requerirá el informe previo favorable de la Administración competente.

3. Condición de vivienda existente en suelo rústico.

Para que una construcción existente tenga la consideración de vivienda, esta deberá cumplir, de acuerdo con lo establecido por el Plan territorial insular de Mallorca, los siguientes requisitos:

- a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie útil mínima de 35 m² y la suficientemente capacidad por poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
- b) Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1.956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquiera registro o documento público.
- c) No tendrán la consideración de vivienda existente aquellas edificaciones para la reforma de las cuales sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria la reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción de la parcela al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso.
- d) Las ampliaciones se deberán integrar en la vivienda existente y cumplir los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta. En ningún caso podrá dar ocasión a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

4. Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, de acuerdo con la definición del artículo 8.2.06, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional mallorquina siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen derribos sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

ARTÍCULO 8.5.01

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP)

1. Condiciones de parcelación.

Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

2. Régimen de usos permitidos.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición del artículo 8.3.01, los siguientes usos:

a) Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN.
- Actividades complementarias: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: los sistemas de dunas, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados y los peñones más significativos, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan estado edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan estado edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b) Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. En áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

c) Equipamientos.

- Sin construcción: prohibidos, excepto los derivados de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a estas actividades que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral.
- Resto de equipamientos: prohibidos.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas.
- Infraestructuras: prohibidas, excepto las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

3. Zona húmeda del Estanque de las Gambas.

En el ámbito de la zona húmeda del Estanque de las Gambas, de acuerdo con el Plan territorial insular de Mallorca, se aplicarán las condiciones de la zona AANP.

ARTÍCULO 8.5.02

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)

1. Condiciones de parcelación.

Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

2. Condiciones de edificación.

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

Se prohíbe su situación en acantilados, coronación de montes, peñones o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

3. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima de la edificación y elementos constructivos (%): 2
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 3
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m²/m²): 0,02
- Volumen máximo en uno solo edificio (m³): 1.500
- Altura total (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5

4. Régimen de usos permitidos.

a) Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicarse invernaderos.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias), venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de

una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b) Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

c) Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: prohibidos.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.03

ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

2. Condiciones de edificación.

a) Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m2): 60.000

b) Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

Se prohíbe su situación en acantilados, coronación de montes, peñones o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

3. Parámetros de edificación.

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

- Ocupación máxima de la edificación (%): 2
 - Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 3
 - Coeficiente máximo de edificabilidad (m²/m²): 0,02
 - Volumen máximo en un solo edificio (m³): 1.500
 - Altura total (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separaciones mínimas a linderos (m): 3
 - Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
 - Número máximo de viviendas por parcela: 1
4. Régimen de usos permitidos.
- a) Sector primario.
- Actividades extensivas: Admitidas.
 - Actividades intensivas: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
 - Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.
- b) Sector secundario.
- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
 - Industria general: prohibida.
- c) Equipamientos.
- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
 - Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Los edificios existentes no podrán estar en situación de fuera de ordenación.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: en ARIP, condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.04

ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)

1. Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m²/m².

2. Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, deslizamientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

2.1. Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con el Plan territorial insular de Mallorca y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones.

- a) Queda prohibida, de acuerdo con el PHIB, la realización de cualquier actuación que interrumpa tanto el funcionamiento hidráulico como la dinámica fluvial de la red de drenaje natural del territorio o que, por su localización o diseño, pueda actuar como dique en el discurso de las aguas y aumentar los daños potenciales causados por la inundación.

Las infraestructuras lineales han de incorporar en su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y adecuadamente dimensionados para permitir la circulación de las aguas, incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las infraestructuras mencionadas deben incorporar las labores de limpieza de dichos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.

- b) En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c) Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

2.2. Áreas de prevención de riesgos de incendios:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

a) Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Condiciones de la faja perimetral: la distancia mínima entre árboles, medida en el pie, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.
- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.
- Cuando a menos de 2 Km. de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 TN, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.
- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.
- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b) Medidas a adoptar en suelo rústico, no colindante con zonas urbanas.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o

actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

c) Medidas a adoptar en todos los casos.

Las medidas que se incorporarán a los proyectos a realizar en las mencionadas áreas deberán cumplir con lo que establece el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales. En las urbanizaciones que hayan sido recepcionadas con posterioridad a la fecha de su aprobación (11.09.93) les será de aplicación la ejecución de las determinaciones de prevención sea cual fuere su nivel de riesgo. En las urbanizaciones recepcionadas con anterioridad a esta fecha y en las zonas de suelo rústico, en las cuales se pretendan usos o actividades que supongan vivienda, señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendios, se recomienda la adopción de las mismas medidas señaladas en el Decreto 101/1993.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes e interiores a terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d) Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca rodeando de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e) Medidas a adoptar en relación a las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica.

Los concesionarios de las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica, de conformidad con el Decreto 28/1995 sobre prevención de incendios forestales, tienen la obligación de talar y podar los árboles que puedan suponer un riesgo de incendio por contacto con las conducciones eléctricas, así como de eliminar los residuos de las zonas de servidumbre aérea según lo señalado en el apartado 5.3 del artículo 8.2.02.

f) Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 centímetro.
- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.

- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.
- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.
- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y cerramientos de las viviendas se evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g) Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.
- Construir y mantener cortafuegos.
- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.
- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

2.3. Áreas de prevención de riesgos de deslizamientos:

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten, en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de deslizamientos, relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

2.4. Áreas de prevención de riesgos de erosiones:

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten a estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

3. Régimen de usos permitidos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR) delimitadas por el Plan territorial insular de Mallorca, sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia medio ambiente, solo se permitirán los siguientes usos:

a) Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las

actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b) Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

c) Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Los edificios existentes no podrán estar en situación de fuera de ordenación.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.5.05

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

1. Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las

condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m²/m².

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 8.4.01.

2. Régimen de usos permitidos.

a) Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b) Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

c) Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: prohibidos.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.

- Vivienda unifamiliar: prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

ARTÍCULO 8.6.01

ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO (AIA)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

2. Condiciones de edificación.

a) Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m²): 20.000

No obstante, también serán aptas para la edificación aquellas parcelas de superficie igual o superior a 14.000 m² segregadas con anterioridad al 23 de abril de 1.982

b) Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3. Parámetros de edificación.

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

- Ocupación máxima de la edificación (%): 2
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 3
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m²/m²): 0,02
- Volumen máximo en un solo edificio (m³): 1.500
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 3
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

4. Régimen de usos permitidos.

a) Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.
- Actividades intensivas: Admitidas.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los

productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b) Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.
- Industria general: prohibida.

c) Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada al que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Se prohíbe la instalación de campos de golf. Los edificios existentes no podrán estar en situación de fuera de ordenación.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.6.02

ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

2. Condiciones de edificación.

a) Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m2):

- ATH-1: 15.000
- ATH-2: 20.000

No obstante, también serán aptas para la edificación aquellas parcelas de superficie igual o superior a 14.000 m2 segregadas con anterioridad al 23 de abril de 1.982

- ATH-3: 60.000
- b) Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.
- 3. Parámetros de edificación.

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

 - Ocupación máxima de la edificación en ATH-3 y ATH en UP-2 (%): 2
 - Ocupación máxima de la edificación en el resto (%): 3
 - Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en ATH-3 y ATH en UP-2 (%): 3
 - Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en el resto (%): 4
 - Coeficiente máximo de edificabilidad en ATH-3 y ATH en UP-2 (m²/m²): 0,02
 - Coeficiente máximo de edificabilidad en el resto (m²/m²): 0,03
 - Volumen máximo en un solo edificio (m³): 1.500
 - Altura total (m): 8
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separaciones mínimas a linderos (m): 3
 - Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
 - Número máximo de viviendas por parcela: 1
- 4. Régimen de usos permitidos.
 - a) Sector primario.
 - Actividades extensivas: Admitidas.
 - Actividades intensivas: Admitidas.
 - Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.
 - b) Sector secundario.
 - Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.
 - Industria general: prohibida.
 - c) Equipamientos.
 - Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
 - Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: Docente, educacional, socio-asistencial, sanitario, científico, cultural o deportivo y, en

edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada al que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Los edificios existentes no podrán estar en situación de fuera de ordenación.

d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: en ATH, condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y en ATC, prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

ARTÍCULO 8.6.03

SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

2. Condiciones de edificación.

a) Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda (m2):

- SRG-1: 15.000
- SRG-2: 20.000

No obstante, también serán aptas para la edificación aquellas parcelas de superficie igual o superior a 14.000 m2 segregadas con anterioridad al 23 de abril de 1.982

- SRG-3: 50.000
- SRG-F: 60.000

b) Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3. Parámetros de edificación.

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

- Ocupación máxima de la edificación en SRG en paisaje protegido, en UP-2, en SRG-3 y en SRG-F (%): 2
- Ocupación máxima de la edificación en el resto (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en SRG en paisaje protegido, en UP-2, en SRG-3 y en SRG-F (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en el resto (%): 4

- Coeficiente máximo de edificabilidad en SRG en paisaje protegido, en UP-2, en SRG-3 y en SRG-F (m²/m²): 0,02
 - Coeficiente máximo de edificabilidad en el resto (m²/m²): 0,03
 - Volumen máximo en un solo edificio (m³): 1.500
 - Altura total (m): 8
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separaciones mínimas a linderos (m): 3
 - Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
 - Número máximo de viviendas por parcela: 1
4. Régimen de usos permitidos.
- a) Sector primario.
- Actividades extensivas: Admitidas.
 - Actividades intensivas: Admitidas.
 - Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.
- b) Sector secundario.
- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y, en SRG-F, además, con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
 - Industria general: prohibida, excepto las existentes a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca y anteriores al 1 de enero de 1.996 situadas en SRG, que sean autorizadas de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Plan territorial insular de Mallorca.
- c) Equipamientos.
- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
 - Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Se prohíbe la instalación de campos de golf en SRG-F. Los edificios existentes no podrán estar en situación de fuera de ordenación.
- d) Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.

Medidas de protección en la ejecución del plan especial del entorno del Caló d'en Busques (PE-01CF).

Las condiciones específicas mínimas de protección que tendrán que ser objeto de desarrollo y justificación en los correspondientes planes especiales son las siguientes:

- a). Estudio de la ordenación y limitación de los volúmenes, de acuerdo con su situación, para preservar y minimizar en tanto sea posible las visuales desde la orilla opuesta.
- b). Incorporar la distribución de las masas forestales y de la plantación de especies autóctonas en los espacios libres, a los efectos de minimizar el impacto de las edificaciones desde las vías de acceso del casco urbano.
- c). Establecer medidas para evitar la contaminación acústica y lumínica, así como de prevención de incendios.

SEGUNDA

De acuerdo con el informe de sostenibilidad ambiental y con la memoria, los planes especiales, parciales y los proyectos de urbanización que desarrollen las diferentes actuaciones urbanísticas tendrán que justificar el cumplimiento de las siguientes medidas:

- Durante la retirada de la capa superficial del suelo (capa fértil), se tiene que proceder, dentro de lo posible a su almacenamiento y posterior depósito en las zonas destinadas en zonas verdes o ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.
- Los materiales procedentes de excavación que tengan que ser reutilizados por aportación de tierras se dispondrán en las zonas más degradadas, y alejadas de los puntos de visión más estratégicos. Estos suelos se retirarán y se reunirán de forma selectiva en zonas planas, en cordones de reducida altura (no superiores a 2,5 m de altura) para evitar la compactación. Este material será preservado de la posible compactación inducida por el tránsito de la maquinaria pesada.
- En caso de ser necesario realizar en el transcurso de las obras aportación de material, este procederá de canteras o graveras legalmente autorizadas.
- Si se generan tierras sobrantes, tendrán que ser transportadas a un vertedero gestor autorizado de residuos inertes.
- Se considerará prioritario utilizar los materiales procedentes de la excavación de cada uno de los nuevos suelos para su uso como relleno, restauración y/o nivelación de otros.
- Se procederá a la humectación de los terrenos cuando las condiciones lo requieran para evitar la dispersión de polvo, si bien esta corrección se tendrá que tener más en cuenta en el entorno del casco urbano, de forma que las nubes de polvo generados afecten el menos posible la visibilidad de los ejes viarios.
- Se cubrirán con lonas las cajas de los camiones que transporten tierras, así como cualquiera otro tipo de elemento que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire.

- Los residuos generados durante la fase de construcción se gestionarán en función de su clasificación de acuerdo con el C.E.R. (Catálogo Europeo de Residuos).
- Al finalizar la ejecución de las obras de urbanización se retirarán los residuos y excedentes (plásticos, restos de hormigón, etc.), que serán conducidos a vertedero controlado.
- Las nuevas zonas de crecimiento tienen que disponer contenedores de recogida selectiva para fomentar el reciclaje de papel, envases de plástico y vidrio.
- Control de emisiones de contaminantes, de ruido y de vibraciones y de la velocidad de la maquinaria y de los vehículos que participen en las obras.
- Durante la ejecución de las obras de urbanización se extremará la precaución para evitar cualquier tipo de vertido líquido a los acuíferos existentes y a los cursos de aguas existentes. Así mismo, se evitará cualquier tipo de vertido sólido o líquido al terreno.
- Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, se propone, en general, que no se haga el mantenimiento de maquinaria ni reposición de carburantes al recinto de las obras; en caso de ser necesario llevarlo a cabo, imponer la implantación de plataformas de hormigón completamente impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las aguas del acuífero. En caso de derramamiento accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado.
- Con objeto de evitar la contaminación lumínica se utilizarán para el alumbrado público luminarias con la parte superior opaca.
- Los desarrollos tienen que disponer del sistema de saneamiento determinado a las NN.SS.
- Instalación de las mejoras técnicas disponibles para reducir el consumo de agua.
- Utilización de vegetación autóctona, o de implantación tradicional a nuestro entorno, de bajos requerimientos hídricos en los ajardinamientos.
- En los nuevos desarrollos se preservará el arbolado autóctono existente, siempre que se encuentre en una correctas condiciones fitosanitarias.
- Restricción del periodo de actuación en las áreas de desarrollo de los planes especiales del entorno de Cala Figuera, incluido la adecuación del camino de s'Eriçó, y en otras zonas sensibles, en los meses de agosto a febrero, para reducir la afección sobre las especies sensibles, a partir de los datos de apareamiento, puesta, incubación y vuelos de juveniles de las especies sensibles. Así mismo, limitar el uso de la maquinaria y la actividad de obra al horario diurno.
- Tener especial precaución durante las excavaciones, en la manipulación de materiales y en el tráfico de vehículos, para no afectar a la fauna.
- Dotar las zanjas que se puedan hacer de rampas que faciliten la salida de animales que pudieran caer de manera accidental. Si se encuentran, liberarlos.
- Las líneas de distribución para alumbrado público, servicios telefónicos o de telecomunicaciones serán subterráneas en los nuevos desarrollos.
- Se prestará especial atención al diseño de elementos constructivos para conseguir la integración paisajística de estos.
- En los yacimientos delimitados sólo será posible los usos autorizables según la vigente normativa de Patrimonio y Urbanismo; se establece un nivel de protección de grado 2.
- Paralización de las obras en caso de aparición de restos de interés, aunque según los estudios arqueológicos realizados no se haya detectado en esta zona ningún elemento cultural anteriormente.

TERCERA

En los suelos industriales se adoptarán las siguientes medidas ambientales:

- Promover que las instalaciones industriales y de servicios cuenten con un sistema de gestión ambiental que permita asegurar un comportamiento sostenible y el conocimiento de consumo de los recursos, y la generación y retirada de residuos por gestores autorizados
- Gestión de los residuos peligrosos por parte de un gestor autorizado.
- Ajardinamiento de las zonas verdes de los sectores industriales y apantallamiento de los centros de transformación mediante vegetación autóctona, y adecuada gestión de los residuos vegetales que se generen.

- Apantallamiento de los sectores respecto a las carreteras y zonas residenciales.
- Señalizaciones de limitación de velocidad en el interior de los sectores industriales, apoyados por una correcta señalización horizontal y vertical.
- Elaboración de un Plan de desmantelamiento de las instalaciones.

CUARTA PROTECCIÓN DE LAS CUEVAS

Se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de nuevas edificaciones en el ámbito ocupado por la proyección en superficie de la planta de las cuevas catalogadas del término.

Así mismo en este ámbito los usos se limitarán a los relativos a las actividades de protección y educación ambiental y a las actividades de carácter extensivo del sector primario.

En el caso en el que las cuevas constituyan yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos la protección y las posibles intervenciones vendrán determinadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico y por el Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Islas Baleares o normativa que los sustituya.

Para preservar los hábitats subterráneos y su entorno, donde se encuentran especies adaptadas en la vida subterránea, entre las cuales hay que son relictas, vulnerables, endémicas y/o raras, y dónde además es habitual la presencia de murciélagos, que pueden contar con una biodiversidad relativamente elevada e interés científico, y por razón de su vulnerabilidad, se prohíbe toda alteración o destrucción de las características físicas de las cavidades subterráneas, como también la extracción o la introducción de cualquier clase de materiales naturales o artificiales, y el vertido de aguas, salvo que se disponga de autorización expresa de la consejería competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de las competencias propias de la consejería competente en materia de cultura cuando concurran, además, elementos o valores relevantes ligados al patrimonio cultural.

El hallazgo o el descubrimiento fortuito de cuevas o simas en el curso de excavaciones, cultivos u otras prácticas rutinarias en terrenos privados o públicos, tendrá que ser oportunamente comunicado por los autores del hallazgo o los propietarios de los terrenos a la consejería competente en materia de medio ambiente, por el tal que estas cavidades puedan ser debidamente reconocidas e inventariadas.

QUINTA PROTECCIÓN DE LAS BALSAS TEMPORALES

Para preservar los hábitats de las balsas temporales, generadas por pequeñas cuencas endorreicas, desconectadas de vaguadas superficiales y en general de acuíferos, con un alto interés científico por los procesos biológicos que en ellas se desarrollan y también por la fauna y flora que contienen, de carácter singular, donde se encuentran especies adaptadas en la vida en ambientes húmedos que pasan por periodos de desecación, entre las cuales hay que pueden ser esenciales por el mantenimiento de muchas poblaciones raras, endémicas, o con un estado de conservación delicado (microorganismos, macrofitos acuáticos, invertebrados o anfibios), que pueden contar con una biodiversidad relativamente elevada e interés científico, y por razón de su vulnerabilidad, se prohíbe toda alteración o destrucción de las características físicas de las balsas temporales, como también la extracción o la introducción de cualquier clase de materiales naturales o artificiales, y el vertido de aguas, restringiendo cualquier actuación sobre el medio físico que pueda favorecer el drenaje y/o la reducción del agua de las balsas, así como la instalación de canalizaciones de agua que puedan modificar o alterar el funcionamiento del hábitat, salvo que se disponga de autorización expresa de la consejería competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de las competencias propias de la consejería competente en materia de cultura cuando concurran, además, elementos o valores relevantes ligados al patrimonio cultural.

SEXTA

En todo caso se cumplirán las recomendaciones en materia medioambiental señaladas en los documentos de evaluación ambiental estratégica del planeamiento.