



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

**REVISIÓN
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANTANYÍ**

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ
NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO DE APROVACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR

**Dirección general del equipo:
FORNELL CONSULTORS S.L.P.**

**Redactores:
José M^a Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS**

Santanyí, marzo de 2011

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: Cédula urbanística

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

- 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

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: Deberes legales en 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: Obligaciones y deberes legales de los propietarios del 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

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: Procedimiento y competencia 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: Licencias para obras menores

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 primera utilización

Artículo 4.1.14: Licencias de actividades

Artículo 4.1.15: Órdenes de ejecución y suspensión de obras

Artículo 4.1.16: Derecho fundamental al reposo

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: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

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: Cómputos de edificabilidad

Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

Artículo 5.1.07: Índice de intensidad de uso residencial

Artículo 5.1.08: Reordenación de volúmenes

Artículo 5.1.09: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público

Artículo 5.1.10: Chaflanes

Artículo 5.1.11: Protección del arbolado

Artículo 5.1.12: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos

Artículo 5.1.13: 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

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 minusválidos

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 edificados

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 reguladora 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 según regulación de parcela
- 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 reguladora 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 según regulación de parcela

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 extensiva turística (T)
- Artículo 6.3.05: Ordenación de los nuevos 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

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: Protección de las zonas turísticas

Artículo 8.2.12: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico

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)

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

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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y otra legislación urbanística de desarrollo, todo el 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 con lo establecido en 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 publicado 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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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 lo 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 las presentes 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 publicado en la forma establecida y transcurrido el plazo señalado en el artículo 1.1.02 de las presentes 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.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe a técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación municipal sobre cuál es la correcta y que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria de las NN.SS. En la interpretación de las NN.SS. 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 el 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.- Consulta directa

Toda persona tiene derecho a examinar por si mismo y gratuitamente, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto, la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos de desarrollo de estas.

A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de las respectivas actas de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán así mismo disponibles relaciones de los Estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Así mismo se formalizará el libro de registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a estos.

2.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

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

CÉDULA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.d del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y en el artículo 168 del Reglamento de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento otorgará a petición del interesado una cédula urbanística. Esta cédula es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, actuación o sector y de otras circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

1.- Solicitud.

La cédula urbanística se expedirá a petición del interesado, previa presentación de la correspondiente instancia, acompañada del plano de emplazamiento a escala 1/500 ó 1/5.000, según esté en suelo urbano o rústico, en el que se concrete la situación del terreno, su superficie y configuración, altimetría, longitud de fachada y linderos, situación con respecto a viales y otros accesos, así como las edificaciones y arbolado existente. En caso de edificaciones existentes, el plano de las mismas se presentará a escala mínima 1/100.

2.- Obligatoriedad de la cédula urbanística.

EL Ayuntamiento podrá exigir la ficha o cédula urbanística como trámite previo a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, edificios de nueva planta y en cuantos otros casos considere conveniente.

3.- Validez y caducidad.

La validez de la cédula urbanística se considerará automáticamente caducada cuando se modifiquen las ordenanzas o las normas urbanísticas en el momento o posteriormente a su expedición, sin que sea precisa su notificación.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NN.SS.

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 destinado 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 cuanta documentación adicional fuese 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 cuanta documentación adicional 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 determinado por 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 siguientes finalidades:

- 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 $\pm 5\%$ 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

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

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.1.01

SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

El suelo, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentra en una de las situaciones básicas siguientes:

1.- Situación de suelo rural.

Se encuentra en situación de suelo rural, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo rústico y urbanizable, así como cualquier otro que no reúna los requisitos del apartado siguiente.

2.- Situación de suelo urbanizado.

Se encuentra en situación de suelo urbanizado, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población, es decir cuando las parcelas cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

ARTÍCULO 2.1.02

FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

1.- La aprobación del planeamiento necesario, según la situación y clase de suelo, determina las facultades y derechos legales de los propietarios del suelo.

2.- Facultades.

Al uso, disfrute y explotación conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, así como la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas. Estas facultades incluyen:

a).- Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

Cuando tenga atribuida edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los otros requisitos y condiciones establecidas, edificar sobre la unidad apta para eso en los términos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística.

En terrenos que se encuentren en el suelo rural y no estén incursos en el régimen de una actuación de urbanización, el ejercicio de esta facultad comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, los siguientes deberes:

- Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar el mencionado estado, en los términos previstos en la normativa que se aplique.

- Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte de éste.

b).- Participar en los plazos determinados legalmente en la ejecución de las actuaciones de urbanización o su reforma y actuaciones de dotación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

El ejercicio de esta facultad comporta asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

3.- El derecho de propiedad de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, sea cual sea la situación en la que se encuentren, los siguientes deberes:

- a).- A dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b).- A conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte al mencionado uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornamento legalmente exigibles.
- c).- A realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde llegue el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, yendo a cargo del fondo de ésta las obras que le sobrepasen para obtener mejoras de interés general.
- d).- En el suelo urbanizado que tenga atribuida edificabilidad, a edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.
- e).- En el suelo que sea rural o cuando esté vacante de edificación:
 - A mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio o inundación para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
 - A prevenir la contaminación del suelo, la agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas.
 - A mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se ejerzan en el suelo.

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

ARTÍCULO 2.2.01

GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA

1.- La dirección y control de la gestión urbanística y de la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.

2.- La planificación urbanística se configura como función pública, cuya finalidad primordial es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, así como, en su caso, expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las mencionadas obras.

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.

El Ayuntamiento podrá modificar el ámbito de las unidades de actuación y de los sistemas de ejecución previstos en las presentes NN.SS., de acuerdo con los trámites establecidos a los artículos 38 y 155 del Reglamento de

gestión urbanística, sin necesidad de proceder a la modificación puntual de las mismas.

En todo caso, será requisito la notificación personal a los propietarios de los terrenos afectados, concediéndoles un plazo de quince días para formular alegaciones.

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

DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

1.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano que no cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística, deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar y, en el caso de encontrarse incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA), además cumplir con aquello que se ha establecido en el planeamiento para su desarrollo.

2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano, incluidos dentro del ámbito de una unidad de actuación (UA) de reforma o renovación de la urbanización están, además, obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artículo 2.4.02.

3.- Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes anteriores. Éstos se presumirán cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

ARTÍCULO 2.3.03

TIPO DE ORDENACIÓN

En función de la ordenación detallada se establecen diferentes tipos de ordenación urbanística, para cada zona de suelo urbano, regulándose el aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos.

ARTÍCULO 2.3.04

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones, para cada caso, establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos o un espacio libre público. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.
- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviese previsto la construcción de aceras.

3.- 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.

4.- Red de distribución de energía eléctrica baja tensión 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 telefonía deberán enterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales y espacios libres públicos que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

7.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 el Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobados los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación. En el caso de estar incluida en un polígono o unidad de actuación o en suelo urbanizable que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales excepto las áreas exoneradas, y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además se requiere que se acredite que se han costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación.

8.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contra incendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Así mismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.

9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente deberán cumplir con lo que establece la mencionada Ley 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 y el desarrollo y ejecución de los cuales se prevé en la correspondiente ficha del anexo.

2.- Desarrollo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos correspondientes.

Los Planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable delimitados en las NN.SS. se sujetarán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en las presentes normas y a lo que dispone la legislación urbanística aplicable.

Las entidades urbanísticas de conservación que se hayan constituido quedarán extinguidas cuando se haya consolidado la edificación en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie del sector apta para edificar.

En el caso general, el límite teórico entre dos sectores colindantes será el eje del vial que los separe, aunque, a efectos de la urbanización de este vial, siempre se comprenderá todo el ancho de la calzada en el primer sector que se urbanice, arbitrando, en tal caso, los gastos de ejecución entre ambos sectores.

ARTÍCULO 2.4.02

OBLIGACIONES Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a).- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- b).- Entregar a la Administración competente, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % de la edificabilidad media ponderada de la actuación.
- c).- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- d).- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e).- Garantizar el re-alojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f).- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

ARTÍCULO 2.4.03

EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Las facultades de edificación, contempladas en los sectores de suelo urbanizable, no podrán ser ejercidas hasta que no sean aprobados los Planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en aquellos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, mediante, en su caso, el proyecto de compensación o de reparcelación. Por lo cual, hasta que no se den estas 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.

En el suelo urbanizable, una vez se haya aprobado el proyecto de compensación o de reparcelación, el Plan parcial, el proyecto de urbanización correspondiente y, en su caso, constituida la entidad de conservación, se podrá edificar, con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística y, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, la urbanización haya logrado el grado de ejecución indicado en el artículo 2.3.04.

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 sujeta a licencia municipal, de acuerdo con la que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico y otras disposiciones complementarias. Además, cumplirán las superficies de las unidades mínimas de cultivo establecidas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, y en estas normas.

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, 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 han señalado las mencionadas zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones definitivamente aprobadas, así como los pasos de acceso al mar.

Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección y las obras o instalaciones a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, previamente al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión de la Administración competente.

Las obras, instalaciones y usos 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.

De conformidad con lo establecido en el Plan territorial 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.

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 edificación, 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.

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 dos 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 dos 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 dos 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.

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 siguientes tipos de sistemas generales:

- 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, miniresidencias, 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.

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

12.- Municipal diverso (EQ-MD):

Comprende, excepto cementerio, cualquiera de los usos, de titularidad y dominio público, destinados a equipamiento y relacionados en este artículo.

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, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en las presentes normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

1.- Red viaria (V).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, 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, etc.

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 las presentes 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, toda intervención tendente 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:

- No permitir ningún nuevo puerto deportivo o dársena deportiva en el litoral municipal.
- 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.

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.

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 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, de ahora en adelante LDU, y, en general, cualquiera actividad de uso y/o de realización de obras.

En todo caso están obligados a previa licencia municipal las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en suelo rústico. Instalación de redes de servicio o su modificación. Instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes. Modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, así como la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

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.

Los actos relacionados en los apartados anteriores que sean 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, 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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, están incursos en previa licencia.

ARTÍCULO 4.1.03

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1.- Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que dispone la legislación aplicable, estas normas y las ordenanzas municipales.

2.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias de toda tipo corresponde al Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en el artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

3.- Licencias en suelo rústico.

La competencia corresponde al Ayuntamiento con el procedimiento determinado en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico o norma que la modifique o sustituya. Cuando la parcela pertenezca además de un término municipal las autorizaciones, de acuerdo con el artículo 31 de la mencionada Ley, corresponderán al Consell Insular y la normativa de aplicación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación.

ARTÍCULO 4.1.04

TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

1.- Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

- a).- Parcelación.
- b).- Urbanización y dotación de servicios.
- c).- Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.
- d).- Obras menores.
- e).- Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.
- f).- Instalación.
- g).- Apertura y funcionamiento.
- h).- Obras y usos que se deban realizarse con carácter provisional.
- i).- Los movimientos de tierra, como los desmontes, explanación, excavación y terraplenado, exceptuando que los mencionados actos forman parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
- j).- La demolición de las construcciones, salvando los casos declarados como ruina inminente.
- k).- La tala de árboles integrados en masa arbórea.
- l).- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- m).- Los cerramientos de solares y terrenos.

n).- Las redes radioeléctricas.

o).- Los otros actos que señalen los planes que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

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.

En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que se puedan producir con motivo y ocasión de actividades que se realicen en virtud de aquellas.

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 legislación agraria, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por la que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico y a las presentes 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 es suficiente la presentación del proyecto básico, el cual, 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 observadas 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 redacción del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia. En cualquier caso, los proyectos cumplirán con el vigente 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 cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto de ejecución y del estudio de seguridad y salud (Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre), así como, en caso de que fuese necesario, se deberán incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

El proyecto de ejecución, en el caso legalmente exigible, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, según lo dispuesto en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y el Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba su Reglamento regulador, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, según lo dispuesto en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente.

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 cerramientos 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 conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística y en el artículo 2.3.04 de estas normas urbanísticas.
- 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 (superficie de viales, aparcamiento, zonas verdes, etc.)
- La indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976).
- Cuando la parcela, sobre la cual se solicita licencia, no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionados por el Ayuntamiento los mencionados servicios.
- 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 las presentes 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, según se trate de obra menor o mayor, respectivamente.

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 siguientes contenidos:

- 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.

ARTÍCULO 4.1.08

LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

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

En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, bienes catalogados o bienes incluidos en el catálogo municipal, grandes movimientos de tierra y la tala de una masa de árboles.

a).- La petición de licencia de obra menor se acompañará de:

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

b).- Para la colocación de grúas y andamios, cuando la entidad de éstos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente.

c).- 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. En caso de no requerirse, se deberá aportar un documento de evaluación de riesgos laborales.

d).- 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, señaladas en el artículo anterior los productores de residuos provenientes de obras menores y 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 dirigirlas.

2.- La solicitud de licencia se acompañará de los siguientes documentos:

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

b).- Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el 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

1.- Plazo de resolución de licencias.

a).- Se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes, contado desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación, las licencias relativas a:

- Obras e instalaciones industriales menores.
- Apertura de actividades excluidas del R.A.M.N.I.P., según el anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero.
- Las obras menores, entendimientos en los términos del artículo 7.2 de la LDU y artículo 4.1.08 de las presentes normas.

b).- El resto de licencias no catalogadas, de acuerdo con el artículo 7.2 de la LDU, como obras menores, 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.

2.- Silencio administrativo.

Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia, con las prórrogas que, en su caso, se hayan concedido, sin que el Ayuntamiento haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a).- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales se entenderá denegada.

b).- Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

c).- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia fuesen previamente exigibles autorizaciones o informes de otro organismo de la Administración o el dictamen previo de la Comisión del Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el mencionado organismo tenga para emitir su autorización.

d).- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.

e).- Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, el Ayuntamiento está obligado a dictar resolución expresa en los términos previstos en la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

ARTÍCULO 4.1.11

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

En las licencias se determinará el plazo por el que se concede para iniciar y con el que se deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado, de conformidad con el artículo 8.1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, por el Ayuntamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.

- Obras menores y obras de reforma interior: 8 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras mayores, de urbanización y dotación de servicios: 24 meses.

1.- Iniciación.

Las actividades autorizadas por la licencia se deberán iniciar dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento que será como máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado otorgamiento.

2.- Transmisión.

Las licencias se podrán transmitir comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo y asumiendo expresamente éste todas las cargas derivadas de la licencia. En el supuesto que las cargas consten en escritura pública se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

3.- Prórrogas.

En cuanto al régimen de prórrogas, tanto de inicio como de finalización de las obras, se estará a lo que dispone la LDU y la legislación urbanística aplicable. Será necesaria su solicitud, mediante instancia del titular de la licencia, acompañada de un acta suscrita por el director de la obra en la que se hará constar específicamente el estado de ejecución en qué se encuentran las obras.

4.- Caducidad.

Transcurridos los plazos fijados en la licencia o cuando su titular incumpla las condiciones a las cuales estaban subordinadas, de acuerdo con el artículo 182 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, las autorizaciones y licencias quedan sin efecto.

Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o reemprender ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, excepto, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Las obras que se ejecuten encontrándose la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento, se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

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, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, 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.

Para todo lo que no queda regulado en estas normas se estará al artículo 5 de la LDU.

ARTÍCULO 4.1.13

CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS 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, o normativa autonómica que le sustituya.

2.- Licencias de primera utilización.

Las licencias de primera utilización de los edificios tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos, previa comprobación que se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en las que la licencia fue concedida.

Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

La solicitud de estas licencias se deberá acompañar de planos, redactados y firmados por técnico competente, donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, así como los siguientes documentos:

- a).- Certificación final de obra, suscrito por el técnico director de esta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.
- b).- Liquidación final del coste de la obra.
- c).- En su caso, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el cual se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, la documentación indicada en el artículo 10.2 relativa a estas instrucciones.

El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de un mes, excepto deficiencias subsanables, contado desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a aquellos. Tampoco los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 4.1.14

LICENCIAS DE ACTIVIDADES

1.- Sin perjuicio de la normativa que la desarrolle o sustituya, se aplicará, en cuanto a su régimen jurídico y procedimiento de otorgamiento, la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de atribución de competencias a los Consells

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones, así como el Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, el Decreto 19/1996, de 8 de febrero, y la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

2.- Para la solicitud de licencia de actividad se requerirán los siguientes documentos:

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

b).- Referencia catastral.

c).- Documento que acredite la disponibilidad del local (escritura de propiedad, contrato de alquiler, etc.).

3.- Una vez otorgada la licencia de instalación, el titular deberá solicitar licencia de apertura y funcionamiento para lo cual, además de la solicitud, deberá aportar la documentación que, en su caso, figure entre las prescripciones de la licencia de instalación.

4.- La obtención de licencia de instalación cuando se trate de un uso específico que no sea exclusivamente el de vivienda, deberá ser previa a la de edificación y uso del suelo. Dicho régimen también se aplicará, de acuerdo con la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, a las naves y locales de uso indeterminado, situados en polígonos industriales o de servicios. No será de aplicación a los locales de uso indeterminado situados en edificios de uso exclusivo residencial que cumplan con las siguientes condiciones:

a).- Que dispongan de un conducto estanco y de grado de reacción al fuego M0 para extracción de humos con unas dimensiones mínimas de 30x30 cm o de sección circular equivalente, por cada 100 m2 construidos de local o fracción.

b).- Que tengan determinado el espacio para la ubicación de las unidades exteriores de aire acondicionado.

c).- Que los locales estén compartimentados con cerramientos de resistencia mínima al fuego 120 minutos

d).- Que dispongan al menos de un acceso adaptado para personas con discapacidad.

e).- Que dispongan de ventilación de uso exclusivo para los aseos.

5.- Cuando las obras sean compatibles con la actividad, se adjunten planos de la misma y la acreditación firmada por técnico competente, no requerirán licencia de instalación previa los locales existentes donde se pretenda realizar obras para adaptarlos a una actividad permanente inocua.

ARTÍCULO 4.1.15

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el Alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que

proceda por infracción urbanística, dará ocasión a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiese ser constitutivo de delito o falta.

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Así mismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, proyecto técnico y dirección facultativa.

ARTÍCULO 4.1.16

DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

EL Ayuntamiento puede imponer las medidas correctoras que considere necesarias para salvaguardar el derecho fundamental al necesario reposo y tranquilidad de los residentes, veraneantes y turistas, incluyendo ordenar el cierre temporal o definitivo de cualquiera actividad que atente contra este principio fundamental, respetando los procedimientos legales vigentes.

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el Término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo, etc. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir las mencionadas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia aquellas condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquiera obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 4.2.01

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se estará al contenido y determinaciones del Título II: La inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonómica que la sustituya.

ARTÍCULO 4.2.02

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

Se estará al contenido y determinaciones de los Títulos III, IV y V de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística o normativa autonómica que la sustituya. Supletoriamente, en lo que no esté regulado, regirá la legislación estatal aplicable.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad se podrá ordenar la retirada de la maquinaria y de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, procediendo, en caso de que el interesado no lo haga, a ejecutarlo el Ayuntamiento y/o a precintar la obra e impedir definitivamente los usos a los que dé lugar.

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.

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, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio de acuerdo con la legislación vigente (artículo 27.2 de la Ley 12/1998).

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, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública (artículo 33 de la Ley 12/1998).

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

RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

1.- Ruina inminente.

En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y la de los ocupantes del inmueble, todo eso con cargo al propietario del edificio ruinoso. Sin embargo, la declaración de ruina inminente de un edificio protegido no comportar necesariamente su demolición.

2.- Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella, de acuerdo con el artículo 183.2, de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976), en los siguientes supuestos:

- a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- b).- Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.
- c).- Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

TÍTULO 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, previstas 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 y los usos serán los correspondientes a la calificación urbanística predominante en la zona homogénea.

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.- 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 o 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 del otro. En los fondos de saco, entendiéndose como tales los ensanchamientos de viales sin prolongación, se admitirá una reducción máxima del treinta por ciento (30 %) de la anchura mínima de la fachada de parcela.

2.- 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 las presentes NN.SS.

- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o fachada mínima a la entrada en vigor de las presentes NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional onceava de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, 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 las presentes NN.SS., la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

3.- Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 2.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS. y que las parcelas colindantes son propiedad de persona o entidad diferente al titular del solar en el cual se pretende edificar.

4.- En caso de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 2.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.- Altura mínima.

En el tipo de edificación según alineación a vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

4.- 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 metro y cincuenta centímetros (1,50) 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.

5.- 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 reguladora 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, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes, excepto las simples cornisas y aleros que cumplan con el vuelo máximo definido en estas normas. Se define como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

Las pérgolas, cuando estén formadas por un entramado calado de barras repartidas uniformemente y la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, sea igual o superior a diez (10), no computarán como ocupación. Los elementos sustentadores deberán ser, así mismo, a base de barras ligeras.

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 sobrepasen la rasante del terreno. 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 o servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística como cocinas, almacenes, lavanderías o similares), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano se destinó en aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros.

4.- La superficie de los porches computará al cincuenta por ciento (50 %) siempre que estén abiertos en una dimensión comprendida, inclusive, entre un tercio (1/3) y menos de un medio (1/2) de su perímetro. En los otros casos computará al cien por ciento (100 %), aunque no contabilizarán como edificabilidad cuando estén abiertos

en la mitad (1/2) o más 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.

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 edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos se podrá descontar del cómputo de superficie construida las superficies destinadas a aljibes, almacenes y servicios generales de la edificación.

ARTÍCULO 5.1.06

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura reguladora máxima solo 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 metros y treinta centímetros (3,30) y los cuatro (4) metros el recinto de la maquinaria del ascensor. 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. Las alturas se medirán a partir del intradós del último forjado.

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.- Los canalones, 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, excepto una barandilla diáfana de protección de un (1) metro de altura, no sobresalgan de la altura máxima permitida a los pretilos.

ARTÍCULO 5.1.07

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL

El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m² 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, dentro de la ocupación máxima. En el tipo de edificación aislada a la superficie total de la parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que 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 de la ocupación máxima y, en edificación aislada, de la 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.

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.

ARTÍCULO 5.1.08

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS. en cualquiera de las zonas, excepto en casco antiguo que será con carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle con el ámbito mínimo de una manzana, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad.

Toda ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de la altura máxima y total de cada manzana, ni de la superficie y el volumen edificables fijados con carácter general por la ordenanza específica prevista. No se podrán alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante en la zona o zonas. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial la superficie edificable destinada a otros usos o transferir edificabilidad del patio de manzana para su utilización residencial. No obstante, se podrá modificar la ocupación de la parcela y, en edificación aislada, cuando esté justificado, también los retranqueos previstos en estas normas a vías y linderos. En ningún caso se podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes.

En caso de aprobación de un Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 5.1.09

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 cincuenta centímetros (3,50) sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros 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 se separarán un mínimo de treinta (30) centímetros del 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.

ARTÍCULO 5.1.10

CHAFLANES

Los chaflanes serán de obligatoria ejecución sólo en planta sótano, semisótano y baja cuando estén grafiados en el plano de ordenación del suelo urbano en las esquinas de las manzanas de tipología entre medianeras 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 ambos aceras, con una longitud máxima de tres (3) metros y mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

ARTÍCULO 5.1.11

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 5.1.12

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 sobre el terreno y, 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 5.1.13

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 las presentes 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:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d y e del Reglamento de planeamiento urbanístico, 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 39 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se destinarán a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social. Se consideran usos de interés general, a los efectos de lo determinado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, modificado por la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, los siguientes: Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda protegida, conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, ejecución de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

dotaciones urbanísticas públicas incluidos los sistemas generales, compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles declarados de interés cultural y catalogados y a la adquisición y mejora de áreas naturales, adopción de medidas de mejora y conservación del medio ambiente.

c.2).- Uso de dominio privado:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d del Reglamento de planeamiento urbanístico, 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, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

2.- Industrial o 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 o 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, 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, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos podrán ser individuales o colectivos y se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.
- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.
- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.
- La existencia de un perímetro común delimitado.

La densidad comercial máxima del municipio en metros cuadrados de superficie construida por zonas o barrios, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m², será el resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje. Hasta la determinación, mediante la disposición reglamentaria prevista en la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, del concepto de población equivalente y del porcentaje, se aplicará transitoriamente lo que se señala en la memoria justificativa.

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. Este uso, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

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, por ejemplo, restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

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, etc.

b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, mini residencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

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, etc.

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, etc.

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. 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, etc.

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, etc.

l).- Municipal diverso:

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

5.- Comunicaciones e infraestructuras.

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, etc.).

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 depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, 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. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. 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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

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, excepto las correspondientes a situación segunda.
- 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.

- El uso residencial destinado a vivienda de precio tasado (VPT) estará sujeto 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.

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 consideran gran establecimientos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, 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 las señaladas, 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.

En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.

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.

La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con lo que señala el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

c.2).- Turístico:

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

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.

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.- 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.

2.- 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.

3.- En dependencias con el techo inclinado la altura útil media no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

4.- 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.

5.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya, toda vivienda 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.

6.- 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 MINUSVÁLIDOS

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a minusválidos 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.

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 un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas. 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 que contengan 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 dos (2) metros de diámetro 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 obligatorio 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 0,28 m. medida a 0,50 m. de la línea interior útil y a 0,44 m. como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima entre trece (13) y dieciocho coma cincuenta (18,50) centímetros.

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

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 m.

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 lo 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 de los carriles de un único sentido, un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2,60) y cuatro metros y sesenta-cinco centímetros (4,65) en los de doble sentido.

- 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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 estos aparcamientos podrán protegerse 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 en una profundidad edificable máxima de veinte (20) metros 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.

No se permitirán, excepto en edificios de uso exclusivo aparcamientos, 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.

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 dos y medio por ciento (2,5 %) 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 cinco por ciento (5 %).

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 las presentes 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 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.

5.- En todo caso, la reserva será superior a cinco (5) m³ por cada doscientos cincuenta (250) m² construidos destinados a usos distintos al residencial, con un máximo de 100 m³.

6.- 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.

7.- 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.

8.- De conformidad con la norma 42.3 del Plan territorial 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.

También, de acuerdo con la norma 43.3 del Plan territorial de Mallorca, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas pluviales en inodoros e instalaciones de riego. También, 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.

9.- Antes del 1 de enero de 2.012, las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial, de acuerdo con su disposición transitoria primera, 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.

En todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación del tipo aislado 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.

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.

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 conducirlas 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).- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, serán sujetos a un régimen previo al vertido que garantice:

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

2.- Autorización de vertidos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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

b).- Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualquier otros susceptibles de alterar el medio ambiente solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

c).- El resto de vertidos, comprendidos a alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctores con carácter previo a la autorización:

- Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.

- Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.

- Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

d).- Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme con el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas o norma que le sustituya o modifique.

e).- La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.

- Ubicación y características de la instalación o actividad.

- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.

- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.

- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.

- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.

- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, del análisis de puesta en marcha realizados.

- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.

- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser abocados a la red de alcantarillado.

- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

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

g).- Las aguas residuales de cualquiera edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado. 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

En el caso de una vivienda unifamiliar u otros usos no residenciales permitidos, donde por norma legal se permita la evacuación mediante fosa séptica o depuradora, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de la depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual.
- 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 %) y cuando estén situadas a menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaletas, lagos, etc. deberá impermeabilizarse sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.
- 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 límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.
- Cuando se localice en una zona de prevención de riesgo de contaminación de acuíferos con 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. Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.
- Cuando se localice en una zona de prevención de riesgo de contaminación de acuíferos con 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. Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.
- Cuando se localice en una zona señalada en los planos como 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.
- En los casos que se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano, de acuerdo con los artículos 65, 66 y 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, no se podrá evacuar a fosa séptica.

h).- El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:

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

i).- Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

3.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquiera producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud

pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

4.- Muestrario y análisis

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

b).- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c).- Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d).- Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

ARTÍCULO 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 destinen, 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 su Reglamento regulador (Real decreto 401/2003, de 4 de abril), sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

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, no será inferior a un metro y ochenta centímetros (1,80).

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 adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de peatonales con tráfico restringido a residentes.

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 el bordillo y la acera 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, alejadas del perímetro de las fachadas de la edificación y no podrán ser visibles desde la vía pública ni interrumpir las perspectivas del casco antiguo o de las edificaciones situadas en suelo rústico. Los servicios técnicos podrán denegar la solicitud de instalación de los mencionados elementos por motivos estéticos o de falta de integración 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.

En edificación según alineación a vial, cada uno de los conjuntos formados por un núcleo de acceso independiente y sus viviendas deberán tener un tratamiento diferenciado de fachada a calle o espacio libre público respecto de las de los colindantes, tanto en sus huecos y recercados, como en la altura de cornisa de coronación, diseño de barandillas de balcones, así como textura y color de fachada (dentro de los tonos admitidos), con el objeto de obtener un aspecto estético y arquitectónico distinto para cada conjunto.

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 positivamente 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.

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 edificados.
- 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 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 reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente y, a los efectos de agotar la edificabilidad remanente en la parcela, también las ampliaciones siempre que estas cumplan con el resto de parámetros urbanísticos del planeamiento.

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.

En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará a la parcela a los efectos de poder agotar los parámetros urbanísticos fijados en el planeamiento.

5.- En cualquier caso, en los establecimientos turísticos existentes, previo informe preceptivo y vinculante de la administración turística, se permitirán las obras de mejora señaladas en el artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio.

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., construidos 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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.- Los edificios, con licencia ajustada a una normativa anterior, que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga y en los que la superficie edificada exceda de la permitida en la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando una nueva licencia, siempre que el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %). Se deberá presentar la documentación técnica y las soluciones arquitectónicas demostrativas de la mencionada reducción.

3.- Edificios de alojamiento turístico.

El cambio de uso de un edificio existente de alojamientos turísticos a residencial, cuando este uso esté permitido en la zona, requerirá, además del cumplimiento del índice de intensidad de uso determinado para la mencionada calificación urbanística, el establecido en el artículo 21.4 del POOT que exige que la superficie útil mínima de las viviendas resultantes sea igual o mayor a 90 m², así como que se cumpla la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas normas.

4.- 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 o a una distancia determinada de éstas. 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.

En zona de edificación continua con retranqueo a calle la profundidad edificable se medirá a partir del retranqueo.

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 tradicionales en viales con estructura urbana no ordenada podrán mantener la alineación existente mientras el edificio no sea sustituido.

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 reguladora 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 reguladora 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 reguladora, 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 reguladora 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 las presentes 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 REGULADORA MÁXIMA

Por encima de la altura reguladora 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.
- 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 cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la mencionada definición.
- 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 las presentes 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 si el terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

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 5.1.09, 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 SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

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 terreno natural en contacto con la edificación hasta 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 i en el artículo 5.1.03.

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 el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a).- Excavar el hueco en el cual se deben construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que 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.

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

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto conformidad fehaciente con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la mencionada parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3º. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

7.- 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.

8.- 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 tres (3) metros.

ARTÍCULO 6.2.04

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Por encima de la altura reguladora 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.

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 ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con la agua almacenada en la aljibe de recogida de aguas pluviales.

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 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.

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. 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 sótanos y semisótanos, así como los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

ARTÍCULO 6.2.08

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

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 amorturada 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 ser de los mismos materiales y acabado que la parte maciza del resto del cerramiento.

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.

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 del vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

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 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 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.

c).- 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.

d).- 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.

e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.09. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros.

f).- En la tipología de alineación a vial y correspondiente al tipo de edificación entre medianeras, 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.

g).- En las fincas situadas en el interior de manzanas con acceso a través de derechos de paso les será de aplicación la normativa siguiente:

- Parcela mínima (m²): La existente.
- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²): 250
- Altura máxima reguladora (m): 6,5
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Índice de intensidad de uso: 1/parcela.
- Uso permitido: Residencial unifamiliar.

h).- 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.

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 de Cala d'Or y Cala Figuera, diferenciándose las mismas en cuanto al aprovechamiento, la altura máxima y la tipología.

5.- Régimen de usos permitidos en CA-1 y CA-2.

a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.

b).- Se permitirá, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.2.03, el uso de talleres o industrias siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

c).- Establecimientos turísticos.

- Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de interior.
- El uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar a cambios en los elementos que define sus características tipológicas, estéticas o históricas.
- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Condiciones específicas del uso comercial y de establecimientos públicos.

d.1).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada mediante el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

d.2).- Establecimiento público.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición del artículo 5.2.02, queda restringida únicamente a los siguientes: Restaurantes, cafés y cafeterías y bares, Todos ellos, de conformidad con la ordenanza municipal reguladora, sin actividad complementaria musical.

d.3).- El uso comercial y de establecimiento público solo se permitirán planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

e).- 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:

- Residencial: Todos y unifamiliar en CA-3.
- Industrial o secundario: Almacenes.
- Servicios o terciario: Administrativo privado.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones. En todo caso las redes de instalaciones deberán cumplir con el establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.
- Espacios libres: Todos.

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 baja se permite 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.

c).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.09. Los cuerpos volados sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de un (1) metro.

d).- En las fincas situadas en el interior de manzanas con acceso a través de derechos de paso les será de aplicación la normativa siguiente:

- Parcela mínima (m²): La existente.
- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²): 250
- Altura máxima reguladora (m): 6,5
- Altura total (m): 2, sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Índice de intensidad de uso: 1/parcela.
- Uso permitido: Residencial unifamiliar.

e).- En parcelas con acceso mediante viales o pasos peatonales de anchura igual o inferior a cuatro (4) metros, la altura máxima será de B+IP.

4.- Zonas.

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

5.- Régimen de usos permitidos.

a).- Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere solo a aparcamientos de automóviles tipo turismo.

b).- En la subzona intensiva: I1.a e intensiva I2.a se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad.

c).- El uso de establecimiento público, según definición del artículo 5.2.02, solo se permitirá planta baja y, cuando se encuentre vinculado a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso. En zona residencial de edificación continua no se admiten los usos relacionados en el epígrafe XLIII.07 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

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:

- Residencial: Todos.
- Industrial: Todos.
- Servicios o terciario: Comercial y administrativo privado.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

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, diferenciándose las mismas en cuanto a usos, superficies mínimas de parcela, aprovechamiento, altura y ocupación máxima, nueve tipos de zonas plurifamiliares: Extensiva P1 (E-P1 y subzonas: E-P1.a y E-P1.b), extensiva E-P2 (E-P2 y subzonas: E-P2.a y E-P2.b), extensiva P3 (E-P3), extensiva P4 (E-P4), extensiva P5 (E-P5), extensiva P6 (E-P6), extensiva P7 (E-P7 y subzonas: E-P7.a y E-P7.b), extensiva P8 (E-P8) y extensiva P9 (E-P9 y subzona: E-P9.a) y cuatro tipos de zonas unifamiliares: 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).

5.- Régimen de usos permitidos.

5.1.- Zona extensiva plurifamiliar (E-P).

a).- Industrial en E-P6, E-P8, E-P9 y E-P9.a: Industrias con las condiciones del apartado 5.2.a y, cuando se encuentre vinculado a planta baja, también 5.2.b del artículo 5.2.03, almacenes y talleres, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- 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:

b.1).- En E-P1, E-P1.a, E-P1.b, E-P2.a, E-P2.b, E-P3, E-P4, E-P5, E-P7.a y E-P7.b:

- Residencial: Unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Espacios libres: Todos

b.2).- En E-P2, E-P5, E-P7, E-P7.a y E-P7.b:

- Residencial: Unifamiliar y plurifamiliar.
- Espacios libres: Todos

b.3).- En E-P6, E-P8, E-P9 y E-P9.a:

- Residencial: Todos.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos

5.2.- Zona extensiva unifamiliar (E-U).

a).- Residencial: Unifamiliar.

b).- 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 en E-U1: Industrias, almacenes y talleres, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.
- Servicios o terciario: Comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Espacios libres: Todos

c).- En las edificaciones existentes podrá mantenerse con carácter transitorio la vivienda de servicio anexa a la principal.

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)

1.- Definición.

La zona extensiva turística 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: Turística 1 (E-T1 y subzonas: E-T1.a y E-T1.b), turística 2 (E-T2 y subzona E-T2.a), turística 3 (E-T3), turística 4 (E-T4), turística 5 (E-T5), turística 6 (E-T6), turística 7 (E-T7), turística 8 (E-T8), turística 9 (E-T9 y subzona E-T9.a) y turística 10 (E-T10), 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.

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).- Los establecimientos denominados ciudad de vacaciones, de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 2/1999, de 24 de mayo, general turística de las Islas Baleares, deberán cambiar, antes de los tres años a partir del 01.04.02, su clasificación turística por alguna de las establecidas en el artículo 15 de la mencionada ley y, en cualquiera caso, superar los planes de modernización correspondientes.

e).- 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 NUEVOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1.- Condiciones generales.

1.1.- La autorización sectorial turística única de acuerdo con lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares que remite al sistema de declaración responsable de inicio de actividad turística.

1.2.- El cómputo del número de plazas para las cuales se soliciten autorización se efectuará, de acuerdo con la legislación turística vigente.

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

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

2.- Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación en el ámbito del artículo 2 del POOT.

2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

Hoteles: 4 estrellas y apartamentos turísticos: 3 llaves.

2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m² de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso por aplicación de los artículos 20 y 21 de las normas generales del POOT relativos a la reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo inscribible en la planta del edificio (m): 60. No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Superficie mínima de parcela (m²): 12.000

2.5.- Parámetros generales de la edificación:

a).- Ocupación máxima del solar (%): 40

b).- Coeficiente de edificabilidad neta (m²/m²): 0,80

c).- Volumen máximo por edificio sobre rasante (m³): 30.000 (Cala d'Or y Porto Petro) y 25.000 (Cala Llombards, Cala Santanyí y Cala Figuera).

d).- Altura máxima (número de plantas): B+3P.

e).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m²/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

f).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m²/plaza): 5

g).- Condiciones de las piscinas:

- Superficie mínima de espejo de agua (m²/plaza): 1, con una superficie mínima: 50 m².

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

- Volumen mínimo (m³ de agua por m² proyectado de espejo de agua): 1,2
- Se deberá cumplir, además, con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.

h).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m²/plaza): 3

i).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3.- Establecimientos de nueva creación no incluidos en el ámbito del epígrafe anterior.

Resultarán de aplicación, de acuerdo con el artículo 2 de las normas generales del POOT, la adaptación a las determinaciones del epígrafe anterior y las que se recogen en las normas urbanísticas relativas a las normas de zonificación, parcelación, usos y edificación.

4.- Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2n de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde este uso esté expresamente admitido.

b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.

c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

5.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Son el conjunto de actuaciones y medidas que el POOT establece en el artículo 20 con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 2/1999, de 24 de mayo, general turística y en el Plan territorial de Mallorca.

6.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las presentes NN.SS.

6.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes o no colindantes y situados en la misma zona homogénea, el uso previsto de los cuales no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar con la finalidad de incrementar su superficie a una parcela calificada como turística por el planeamiento. Se requerirá para ello 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.

6.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas. La ordenación de la parcela resultante se hará procurando una racional disposición de los espacios libres.

6.3.- Condiciones de uso:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas y edificios de alojamiento, excluyendo salones, comedores, cocinas, restaurantes, bares, quioscos y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.

b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.

c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos son los propios de estas calificaciones, pudiéndose dedicar también a servicios, habitaciones de personal, bar y tienda de efectos deportivos de uso exclusivo del establecimiento turístico o instalaciones propias del edificio que forme la unidad de explotación turística, siempre que estén previamente autorizados por la administración turística competente.

6.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m² solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor.

b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, de admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales del POOT y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

7.- Para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de los proyectos de construcción de nueva planta de edificaciones destinadas a alojamiento turístico, cambios de uso para la mencionada finalidad y ampliaciones de los existentes que supongan aumento del número de plazas, de acuerdo con el Plan territorial de Mallorca, se deberá aportar la autorización turística previa sujeta al siguiente régimen:

a).- El establecimiento de alojamiento turístico del que provengan las plazas dadas de baja definitiva deberá demolerse totalmente y la parcela pasar a formar parte del sistema de espacios libres públicos o de equipamientos públicos. A tal fin, la efectividad de la concesión de la licencia municipal de obras quedará condicionada a la ejecución de la demolición del establecimiento dado de baja definitiva y a que, dentro del plazo máximo de 2 meses, su titular proceda a formalizar en documento público la cesión de la mencionada parcela resultante a favor del Ayuntamiento en el término en el cual se ubique la misma, libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes y al corriente de pago de impuestos, contribuciones y arbitrios.

No será exigible la demolición del establecimiento dado de baja definitiva:

- Cuando sea una edificación integrante del patrimonio histórico en cualquiera de sus categorías o cuando se trate de un edificio incluido en el catálogo municipal referido en la norma 47 del Plan territorial de Mallorca.

- Cuando por razones de interés público, manifestado mediante acuerdo plenario, interese al Ayuntamiento que no sea demolido y se destine a uso público dotacional. Igual que en el caso anterior, la efectividad de la licencia municipal de obras quedará condicionada a que, en el plazo máximo de 2 meses, su titular proceda a formalizar en documento público la cesión al Ayuntamiento del inmueble dado de baja definitiva en las condiciones expresadas en este artículo.

- Cuando sea un establecimiento ubicado en un edificio que, además del turístico dado de baja definitiva, esté destinado legalmente a otros usos que ocupen por lo menos el 50 % de su superficie edificada y forme con él una sola una unidad predial física y arquitectónicamente dependiente. No se considerará que hay unidad predial y arquitectónica cuando el edificio presente cuerpos distintos con una funcionalidad estructural que permita, sin merma de la funcionalidad del resto de la edificación, la demolición parcial autónoma de la parte ocupada por el establecimiento turístico dado de baja definitiva y que, en tal caso, éste deberá seguir el régimen establecido en los apartados primero y segundo anteriores.

- Si las plazas turísticas provienen del organismo gestor, determinado en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Islas Baleares, en atención a su desvinculación en el momento de la baja

definitiva, no será exigible la demolición y/o paso al dominio público del edificio donde se dan de baja definitiva las plazas turísticas. En caso de su reconstrucción, reforma o cambio de uso se deberá adaptar a las determinaciones del planeamiento vigente para los edificios de nueva planta.

b).- No serán exigibles los requisitos establecidos en el apartado anterior y se permitirá el cambio de uso del establecimiento de alojamiento turístico dado de baja a uso residencial en las operaciones de intercambio incluidas dentro del ámbito de un PERI, delimitado por el planeamiento adaptado al POOT y al Plan territorial de Mallorca y siempre después de la ejecución de aquel. Las plazas dadas de baja se deben utilizar dentro del mismo ámbito de actuación, que puede ser discontinuo y que contenga el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano.

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 tres tipos de zonas: Comercial 1 (C1), comercial 2 (C2 y subzona C2.a) y comercial 3 (C3), 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 comercial (C) se admitirá el uso residencial anexo a la actividad principal.

b).- 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: Comercial, administrativo privado y establecimientos públicos.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio y abastecimiento excepto mercados.
- 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, entendiéndose 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 a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

c).- A los efectos del cumplimiento del apartado 4.d del artículo 5.1.03, en la zona ID-1 correspondiente al polígono de s'Olivó 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.

b).- El uso industrial y de almacén admiten como uso anexo el comercial para la venta de los productos almacenados. Los usos anexos 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: 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 de Mallorca, los usos no industriales no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del suelo lucrativo.

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 Ayuntamiento, justificadamente, podrá excepcionar la aplicación de los parámetros previstos para la zona de equipamientos en función de las características y necesidades del uso público a que se destine el edificio.
- e).- 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), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

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.

c).- Los usos permitidos en cada una de las zonas de equipamiento serán los especificados en este artículo, excepto en la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-M) donde se admitirá indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento antes descritos. 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 respeto 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 reguladora 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) 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): 0,033.
- Altura reguladora y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: B
- 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.

Los espacios libres privados, excepto que no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela, no serán edificables. No obstante, serán susceptibles de admitir el uso de piscinas.

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 y CA-2 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, márès, 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.
- 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 solo las de madera, barnizada en color natural. La persiana será la tradicional mallorquina barnizada en color natural o pintada en colores típicos de la arquitectura de la zona. En fachadas, se prohíben los materiales plásticos y el aluminio.
- 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.

- Se resolverán con cubierta inclinada de teja árabe color ocre, sin colorear ni vitrificar. Se podrá realizar cubierta plana, en una superficie no superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas, sólo en planta baja del patio de manzana.
- 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 existentes de piedra caliza natural que se deberán integrar en los cerramientos de la parcela o del edificio.

7.- Piscinas.

Las piscinas serán de planta sensiblemente rectangular y, excepto las integradas en equipamientos públicos, de dimensiones máximas de la lámina de espejo de agua de ocho (8) por cinco (5) metros.

El acabado interior de las piscinas descubiertas a situar en suelo urbano será de tonos adecuados para una mejor integración en el paisaje y no se permite la finalización interior totalmente en azul turquesa. 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 la área exterior, colindante con el casco antiguo, deberán quedar

compositivamente integrados en la unidad de paisaje y para eso incorporarán 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 (lienjos, 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, tanto a fachada como a medianeras 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 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 del núcleo de Cala d'Or i de la zona CA-3.

a).- Cubiertas.

- La cubierta será inclinada a base de teja árabe de color paja en pieza única sobre los porches y plana, transitable o no, sobre los cuerpos de edificación cerrados.
- Las aristas exteriores de los cuerpos de edificación, tanto horizontales como verticales, deberán redondearse de forma sensible, evitándose cantos vivos.
- Los cerramientos de las terrazas planas tendrán una altura mínima 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.

b).- Fachadas.

- El tratamiento exterior de las fachadas será de tipo rugoso y exclusivamente en color blanco.
- La carpintería exterior será exclusivamente de madera natural o barnizada. Cuando vaya pintada sólo lo podrá ser en color blanco o, de acuerdo con el entorno, de otro color.
- No se permiten las piezas prefabricadas tipo celosía.

c).- Pavimentos exteriores.

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

d).- 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.

e).- 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 enfiado y pintados en color blanco o en 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 enfiados 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.

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.

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 artículo 136.1 del Reglamento de planeamiento urbanístico.

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 de planeamiento urbanístico, en su artículo 45 y siguientes, y, cuando los Planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexo los siguientes documentos:

- a).- Los documentos necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización, en los cuales se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS. y, en su caso, en su programa de actuación.
- b).- La relación de todos los propietarios del suelo incluidos al sector, señalando domicilios y datos de identificación.
- c).- La forma de ejecución de las obras de urbanización.
- d).- Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a aquella.
- e).- Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los propietarios de los terrenos afectados.
- f).- En todo caso se aportará un cuadro sintético en el cual deberán figurar los siguientes extremos:
 - Superficie total del sector.
 - En su caso, la superficie de los sistemas generales que señalen las NN.SS.
 - Superficie de viales del Plan parcial.
 - Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria y gratuita.
 - Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
 - Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales y edificabilidad neta sobre superficie edificable.
- g).- Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.
- h).- Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental, de acuerdo con la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.
- i).- Se deberán establecer los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.
- j).- Al finalizar la tramitación de los Planes parciales se deberá presentar un texto refundido con la documentación completa y con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.
- k).- Cualquier modificación de las determinaciones de los Planes parciales obligará, así mismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha del refundido, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

l).- Será preceptivo, en la documentación de los Planes parciales, justificar el suministro de agua potable y las medidas que favorezcan su ahorro.

m).- Justificar, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, las previsiones adecuadas en relación con las edificaciones y sus distancias a las vías de comunicación e infraestructuras, vías públicas, así como su distribución e insonorización.

n).- Cuanta documentación adicional fuera necesaria, deducida de las características de la ordenación, de la integración dentro de la ordenación de las NN.SS. y del cumplimiento de las condiciones específicas que establecen las normas urbanísticas.

o).- El documento de resumen ejecutivo previsto en el apartado 3 del artículo 11 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

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 particular, 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 tres (3) habitantes.

g).- Viales

- El ancho mínimo de los viales de distribución será de dieciséis (16) metros. Se admitirán viales de ancho igual o superior a doce (12) metros solo cuando den acceso exclusivo a viviendas unifamiliares o edificios residenciales de altura igual o inferior a dos (2) plantas. Los viales de ancho menor deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respecto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán un ancho comprendido entre dos metros y setenta centímetros (2,70) y tres metros y treinta centímetros (3,30).

- El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengán fijados por las NN.SS., se deberá justificar en función del tránsito previsible. El ancho de los carriles será, en función de su jerarquía, igual o superior a tres (3) metros e inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30).

- Los viales de ancho superior a doce (12) metros tendrán las dos aceras arboladas. Los viales de anchura igual o inferior a doce (12) metros tendrán como mínimo la acera más soleada con árboles, recomendándose la sección

asimétrica del vial con aceras también asimétricas.

- Se preverá un sistema de hidrantes contra incendios y red de riego de las zonas verdes.

- En los tramos de vial a los cuales sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán fuera de los carriles de circulación. En las aceras se dispondrán espacios adecuados para situar las paradas.

h).- Se diseñarán paradas de carga y descarga de vehículos en lugares en los cuales sea previsible su necesidad.

i).- La reserva de aparcamientos será como mínimo de una (1) plaza por cada vivienda o, si estos no vienen definidos, por cada 100 m² construidos. Además, los públicos, anexos a la vialidad, tendrán una superficie mínima de un (1) m² por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en las que es previsible la concentración de personas. La reserva de plazas para personas con movilidad reducida y su situación requerirá cumplir con lo establecido 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.

j).- En lo que hace referencia a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contraincendios, 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 telefónicas serán subterráneas.

k).- 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 Decreto 110/2010, de 15 de octubre, que la desarrolla.

l).- No se considerarán espacios libres y consecuentemente no contabilizarán como tales, los espacios para peatones o para tráfico rodado, las medianas, los jardines que no sean de uso público, ni los terrenos en cuya superficie no se pueda inscribir un círculo de al menos treinta (30) metros de diámetro. Todas estas zonas pasarán a considerarse espacio viario.

m).- Los espacios libres públicos deberán diseñarse de tal manera que, salvo justificación, sean accesibles como mínimo en un cincuenta por ciento (50 %) de su perímetro.

n).- Acceso rodado

- Se deberá ordenar el territorio de forma tal que todas las parcelas tengan acceso rodado.

- Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando ésta tenga una longitud de fachada igual o superior a la mínima que dé frente a un vial público rodado, pudiendo ser menor en el caso de que tenga otra fachada a un espacio libre público o que dé a vial en fondo de saco.

o).- 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.

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 anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, considerando las NN.SS., de acuerdo con el artículo 16 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que éstas cesiones son como mínimo las siguientes: Los viales y aparcamientos públicos, espacios libres de dominio y uso público, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella, como el suelo necesario para los sistemas generales.

Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por el establecido en la ficha de características correspondiente, regirá el de estas últimas.

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 a efectos de su ordenación.

2.- Sectores urbanizables de tipos industrial y de servicios.

Corresponde a los sectores destinados al desarrollo del uso industrial y/o de equipamientos, infraestructuras, servicios y/o de los centros de las actividades e instalaciones complementarias para el servicio urbano

En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 8 del POOT, los Planes parciales de estos sectores, cuando se encuentren situados en una zona turística, limitarán los usos que se consideren incompatibles, por su carácter molesto y perturbador, con la globalidad de las zonas turísticas y residenciales.

3.- Tipo de sectores urbanizables:

a).- Sectores con Plan parcial aprobado y ejecutado o en ejecución que, con las modificaciones introducidas, cuya ordenación queda plenamente integrada en estas Normas Subsidiarias.

b).- Sectores sin Plan parcial aprobado o de nueva ordenación a desarrollar según las determinaciones de las presentes 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.

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, 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.- Aparcamiento público.

La superficie mínima destinada a aparcamiento público se calculará mediante el módulo de una (1) plaza de aparcamiento para vehículos de turismo por cada 100 m² de edificación o superficie construida. La dotación de aparcamiento público deberá cumplir además las condiciones estipuladas en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico.

4.5.- Espacios libres públicos.

La superficie mínima destinada a parques y jardines públicos será del diez por ciento (10 %) de la superficie total ordenada. La dotación de espacios libres públicos deberá cumplir, además de las condiciones estipuladas en el Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, 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, cruces, plazas, medianas, aceras, arcenes, fajas de protección de viales, etc.), pasos e instalaciones de infraestructura urbanística.

4.6.- Equipamiento.

Además de las reservas previstas en los apartados 4.4 y 4.5 del presente artículo y sin perjuicio del cumplimiento de lo que dispone el Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, las dotaciones de equipamiento comunitario de los sectores industriales y de servicios deberán observar las siguientes condiciones:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

- Equipamiento municipal diverso: Un veinte por ciento (20 %) de la superficie total del sector.
- Equipamiento deportivo: Un dos por ciento (2 %) de la superficie total ordenada.
- Otros equipamientos público de carácter cívico-social: Un uno por ciento (1 %) de la superficie total ordenada.
- Equipamiento comercial de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre: Según justificación del Plan parcial y, excepto en zonas turísticas que podrá ser al detalle, sólo establecimientos de venta al por mayor.

d).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector turístico-residencial:

- Equipamiento docente (guardería): 2 m²/100 m² de edificación, con un mínimo de 1.000 m² en una parcela.
- Equipamiento cultural y docente: 10 m²/100 m² de edificación, con un mínimo de 1.000 m² en una parcela.
- Equipamiento deportivo: 20 m²/100 m² de edificación, con un mínimo de 4.000 m² en una o dos parcelas.
- Otros equipamientos públicos de carácter cívico-social (sanitario, asistencial, religioso, recreativo, municipal diverso, etc.): 4 m²/100 m² de edificación, con un mínimo de 1.000 m² en una parcela.
- Equipamiento comercial: Según apartados anteriores.

4.7.- Unidad urbanística. Módulos para dotaciones:

- a).- Las dotaciones indicadas a estas normas tienen el carácter de mínimos y deberán completarse, en su caso, hasta las que fija la Ley del suelo y el Reglamento de planeamiento urbanístico.
- b).- Las dotaciones para zona deportiva y las indicadas en el artículo 7.1.04, tendrán la consideración de públicas y son de cesión gratuita y obligatoria para el municipio.

4.8.- 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 telefonía 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 de estas normas, las que establece el Plan territorial de Mallorca y otra normativa que resulte de aplicación.

4.9.- 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.

4.10.- 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.

4.11.- Normas de sectores específicos.

Según lo que se determina en el anexo de estas normas.

4.12.- Ordenación de la zona costera.

- a).- La ordenación de la zona costera deberá cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988 de costas y RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su Reglamento.
- b).- Los deslindes de la D.P.M.T. que figuran en las NN.SS. son provisionales y han sido redactados por la Demarcación de costas de Baleares por lo que se deberá cumplir con el mismo y con el definitivo que, en su caso, se apruebe en su sustitución, así como con el procedimiento, informes previos, permisos y otras autorizaciones previstas en la Ley de costas y en las disposiciones legales que la desarrollan.
- c).- La adaptación de estas Normas Subsidiarias a los límites definitivos se realizará cuando éstos se hayan aprobado definitivamente.

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 143 del Reglamento de planeamiento urbanístico. 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 planeamiento urbanístico en sus artículos 76 y siguientes, así como en el resto de la legislación urbanística vigente.

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 y en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. 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.

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 proyectos de urbanización y dotación de servicios, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial 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.

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 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.

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 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.- Vertederos de basuras.

En las áreas de suelo rústico protegido quedan prohibidos los vertederos de basuras.

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 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 depuradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

Dentro de esta categoría el Plan territorial de Mallorca ha distinguido dos subcategorías: Áreas de interés agrario intensivo (AIA-I) y áreas de interés agrario extensivo (AIA-E).

b).- Áreas de transición (AT): Son las áreas que han sido así delimitadas por el Plan territorial 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 de Mallorca ha distinguido dos subcategorías: Áreas de transición de crecimiento (AT-C) y áreas de transición de armonización (AT-H).

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 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 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.
- APCS-6: Xorrigo-Massís de Randa.

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.

e).- Condiciones de la unidad mínima de cultivo.

e.1).- Parcelas de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- Superficie mínima: 5.000 m².

e.2).- Parcelas de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal.
- Superficie mínima: 25.000 m².

f).- Si la parcela que se pretende segregarse de una finca se extiende por más de un término municipal, con unidades mínimas de cultivo diferentes, se le aplicará la de menor extensión.

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, 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.

3.- Superficie mínima de parcela resultante de una agrupación.

Para determinar la parcela mínima aplicable, cuando ésta provenga de la agrupación de dos o más parcelas, se tomará la fecha de constitución como finca independiente de la más antigua que cumpla con la superficie que le resulte exigible.

La parcela mínima exigible a la agrupación de parcelas que, de forma individual, no logren la superficie mínima aplicable a cada una de ellas en función de la fecha de constitución como finca independiente, será la que corresponda a la parcela constituida como finca independiente más reciente con la que se logre, en su caso, la mencionada superficie.

Para completar la superficie mínima de una finca no se admitirá la segregación del remanente de otra finca colindante que no cumpla con el mínimo exigible, excepto que ésta, simultáneamente se agrupe a otra que lo cumpla.

4.- 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 las presentes 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.

5.- 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 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 julio 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 julio 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 deberán enterrarse, salvo que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea.

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 las 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 aéreas. 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 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 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 AT-H.

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 allá establecidas.

b).- Con carácter supletorio regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

la ordenación según regulación de parcela y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar aislada, 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.

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. En caso de fosas sépticas no estancas o depuradoras, excepto que se cumpla las condiciones del apartado 2.g del artículo 5.9.05, se requerirá la autorización de la Direcció General de Recursos Hídrics para utilizar el agua del tercer compartimento para riego.

e).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas y cinco (5) metros de los linderos del terreno. Además, se situarán en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

f).- 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.

g).- 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.

2.- Medición de la altura reguladora máxima y total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en el Plan territorial 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 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, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

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 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.

- Dentro de 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 Comissió Insular d'Urbanisme 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 realizar de acuerdo con lo que determina el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, 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).- Sin perjuicio de la preceptiva obtención de la autorización de la Administración turística competente, de conformidad con lo que dispone la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial, la licencia para la adecuación de edificios existentes a la prestación de servicios turísticos en el medio rural requiere previamente la declaración de interés general por la Comissió Insular d'Urbanisme. El mencionado órgano competente para la declaración de interés general podrá establecer en la autorización las condiciones limitativas que estime pertinentes para garantizar que el establecimiento se ajuste a las características en base a las cuales se otorgó la autorización.

d).- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

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 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 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.

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, Comerç i Indústria. 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.

2.- Composición volumétrica y de fachadas.

a).- Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas básicamente por un cuerpo de planta sensiblemente rectangular, que tendrá las cubiertas inclinadas a una o dos aguas y con voladizo horizontal en las fachadas principal y posterior.

b).- Al cuerpo principal se le podrán añadir varios volúmenes menores o secundarios, con cubierta plana o inclinada indistintamente, sin embargo, ningún caso, podrán ocultar el volumen principal.

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 no anchas, excepto de forma puntual en la última planta de la fachada principal y 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 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 y no se permitirán los porches o pérgolas como elementos de unión entre edificios.

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, de marès o de los ocres-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 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, con independencia de poder obtener, previo autorización de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, licencia para un estanque para riego.

c).- Las piscinas no podrán 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, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03. 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 en tonos blancos, grises o verdes para una mejor integración en el paisaje. No se permite el acabado interior en color azul turquesa.

e).- Con el objetivo de mejorar la efectividad de los trabajos de extinción de incendios forestales, las piscinas deberán cumplir las condiciones del apartado 2.2.a del artículo 8.5.04.

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 no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendiéndose como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria o ganadera, con finalidades de mercado y que constituye en si misma una explotación económica. Se establece la siguiente clasificación de estas construcciones: Edificaciones, instalaciones auxiliares, casetas de herramientas, invernaderos, alberca y construcciones rústicas tradicionales.

La solicitud de licencia de obras referidas a estas construcciones deberá ajustarse al procedimiento señalado en el artículo 4 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

Excepto exoneración de su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997 y el artículo 5 del Decreto 147/2002, las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se regularán por las siguientes prescripciones:

1.- Edificaciones e instalaciones auxiliares.

Se entenderán como tales todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni condicionadas a la estancia de personas son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a almacenamiento y primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

- a).- Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los dos (2) metros desde el correspondiente suelo interior.
- b).- Todas las edificaciones de uso agrario o ganadero solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de seis (6) metros. Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.
- c).- Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o finalidad, merecen notoriamente un tratamiento singular se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados convenientes a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.

2.- Casetas de herramientas.

Se entenderá por caseta de herramientas toda edificación destinada a almacenamiento de cualquiera tipo de elementos propios para la explotación de la finca donde aquella se sitúe, con total exclusión de su uso como vivienda. Las casetas de herramientas se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el suelo rústico y a las condiciones particulares siguientes:

- a).- Solo pueden tener una (1) planta y una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50). Las separaciones mínimas a linderos serán de diez (10) metros y entre edificios en la misma parcela de cinco (5) metros.
- b).- Se deberán construir siguiendo el procedimiento tradicional con muros o forros de piedra natural del lugar y cubierta inclinada de teja árabe color arena, las puertas y ventanas serán de madera y se corresponderán con el uso que aloje la edificación.

3.- Invernaderos y alberca.

a).- Invernaderos.

Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, provisionales o fijas, destinadas a la protección de los cultivos y de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

b).- Alberca.

Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Los acabados se deberán ajustar a lo que se dispone en el artículo 8.2.05, aunque los muros y la solera se deberán dejar directamente revocados y sin alicatar.

4.- Construcciones rústicas y tradicionales.

a).- Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa reguladora del Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales (barracas de roter, barracas de carbonero, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes y similares).

b).- Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas, no se alteren sustancialmente sus características estéticas, tipológicas y constructivas, y el uso guarde relación con el destino agrícola o ganadero.

c).- En los molinos extractores de agua se podrán instalar nuevos tipo de palas.

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, Comerç i Indústria, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía 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.- Las excavaciones o el relleno de terrenos no podrá afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,5 %) en suelo rústico protegido y al uno por ciento (1 %) en suelo rústico común de la superficie total de la parcela, exceptuando, con carácter excepcional, cuando estén basadas y justificadas en el correspondiente proyecto de explotación agraria. 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 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 (en las zonas: ANEI, ARIP y SRG-F, además, serán sobre palos de madera), eléctricas o de seto.

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, Comerç i Indústria.

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 interrumpen 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).- Las canteras incluidas al anexo IV del PDS de canteras deberán tramitar su incorporación, cumpliendo lo establecido en su Disposición transitoria primera, apartado 2n, debiendo quedar, en todo momento, excluida cualquiera actividad extractiva en suelo rústico protegido (AEP).

c).- En la totalidad del término municipal se prohíbe la implantación de nuevas canteras, de acuerdo con lo que se establece para cada zona en que se divide el suelo rústico y a la cual se ha extendido el criterio que la LEN establece en el artículo 22.1 para las áreas de especial protección y que se recoge en el artículo 7.2 del PDS de canteras.

ARTÍCULO 8.2.11

PROTECCIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

1.- Zonas limítrofes de protección costera.

a).- Delimitación de las zonas limítrofes de protección costera.

Las zonas limítrofes de protección costera comprenden una franja, a partir de la línea de costa y paralela a la misma, constituida por terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona de una anchura mínima de mil (1.000) metros. Cuando la morfología de la costa y la clasificación del suelo lo permitan, estará constituida por los terrenos que se señalan en los planos correspondientes.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

Las zonas limítrofes de protección costera deberán mantener su condición de suelo no urbanizable y estarán sometidas, además de a las limitaciones establecidas en razón de su calificación, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, y a las mismas restricciones de usos que se definen para las áreas de protección posterior.

2.- Área de protección posterior (APP)

a).- Delimitación de la área de protección posterior.

En los límites posteriores de las zonas turísticas, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, se ha delimitado un área de protección posterior que comprende una franja a partir del suelo clasificado como urbano o urbanizable, con una anchura mínima de quinientos (500) metros, exceptuando cuando esta distancia produce un solapamiento con el área de protección posterior correspondiente a otra zona turística o cuando se producen interferencias con el suelo urbano y su área de posible desarrollo.

Los límites del área, si su régimen urbanístico lo permite, podrán ser modificados por su ubicación, en su caso, de terrenos calificados como zona de reserva y dotacional.

b).- Naturaleza y régimen urbanístico del suelo.

- El área de protección posterior es un suelo rústico en el que no podrán autorizarse los usos que puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona.

- Para valorar la mencionada afectación el Ayuntamiento exigirá un informe previo de la Administración competente en materia turística para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad en el suelo rústico incluido en un área de protección posterior.

- Su régimen urbanístico, está sometido, además de al planeamiento general y a sus limitaciones en función de su calificación urbanística, en su caso, a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

- En la área de protección posterior, así como en las zonas limítrofes de protección costera, todas las paredes de cerramiento de parcelas, incluido las que lindan con carreteras y caminos y las que contengan cercas dentro de una misma finca registral, deberán ser de pared seca tradicional, de acuerdo con las condiciones determinadas en el artículo 8.2.08.

- La composición de volúmenes, ordenación de huecos, cubiertas y materiales empleados en las edificaciones deberán ser de tipología tradicional.

- Las paredes de las fachadas deberán ser de piedra caliza del lugar, con el aparejo tradicional, las puertas, ventanas y persianas exteriores serán de madera, en colores naturales o tradicionales de la zona.

- El Ayuntamiento, con la participación de la Administración competente en materia turística y otros organismos también competentes, podrá impulsar programas de recuperación paisajística y actuaciones singulares para reducir el impacto negativo de las actuales edificaciones e instalaciones que no se adecuen a estas normas.

ARTÍCULO 8.2.12

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 de Mallorca que se incorporan a estas normas 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.

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.

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 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 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):

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

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.

ARTÍCULO 8.3.02

LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 a 67 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: Canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización de la DGRH: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, granjas, pozos y sondeos, excavaciones, sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, de cerámicas, lavanderías, etc.).

3.- Zona de restricción moderada: La comprendida dentro de un perímetro de 1.000 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: Inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radiactivos.

b).- Usos y actividades condicionadas a la autorización favorable de la DGRH: Obras de infraestructura (minas, canteras y extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 8.4.01

EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- En los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, 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 incumplimiento de la parcela 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., se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en cual situación se encuentra el edificio según las normas mencionadas.

La condición de parcela mínima se permitirá que no se cumpla en las parcelas edificadas donde el uso unifamiliar esté permitido, siempre que no se hayan agotado el resto de parámetros edificatorios en el momento de concesión de la licencia, hasta un máximo de 450 m² de edificabilidad total por edificio. Los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela.

En las zonas de parcelaciones ilegales no será posible la ampliación de edificios e instalaciones en las parcelas que incumpliesen el mínimo exigido.

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.

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 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 reforma, conservación, rehabilitación, 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.

En las edificaciones e instalaciones existentes, en el resto de categorías de suelo rústico se permitirán las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y, además, en las parcelas donde el uso esté permitido, las obras de ampliación cuando no hayan agotado la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la categoría de la zona y, para el uso de vivienda unifamiliar, hasta al límite establecido en el apartado 1.a.

e).- Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que no cumplan con los retranqueos 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.

f).- En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En las mencionadas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquiera tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán estar debidamente autorizadas. Todo eso, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

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 las presentes normas, así como armonizan arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno.

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 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 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, Comerç i Indústria, 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 dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñones más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan estado edificados 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 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 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.

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, Comerç i Indústria, 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, Comerç i Indústria, 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 (%): 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): 8
- 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 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 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. 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, Comerç i Indústria, 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): 50.000

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, Comerç i Indústria, 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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

- Coeficiente máximo de edificabilidad (m²/m²): 0,02
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m²): 500
- 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: 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 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 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.

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, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán las 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 la norma 43 del Plan territorial 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 del Plan territorial de Mallorca como zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y ha delimitado, en su caso, las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo (ZPR) de inundación no incluidas en la categoría anterior.

a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán las faenas de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c).- 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.

d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes será de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.6.02.

e).- 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 artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, 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, según el artículo 77 del Plan hidrológico y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

f).- 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, Comerç i Indústria, 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 pié, 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 cm.
- 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 desprendimientos:

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 desprendimientos, 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.

2.5.- 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 (RD 378/2001, de 6 de abril).

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.

3.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR) delimitadas por el Plan territorial 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 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 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.

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 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, Comerç i Indústria, 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): 14.000

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, Comerç i Indústria, 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
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m²): 500
- 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 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 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.

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, Comerç i Indústria, 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): 14.000

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, Comerç i Indústria, 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 AT en UP-2 (%): 2
- Ocupación máxima de la edificación en el resto (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en AT en UP-2 (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en el resto (%): 4
- Coeficiente máximo de edificabilidad en AT en UP-2 (m²/m²): 0,02
- Coeficiente máximo de edificabilidad en el resto (m²/m²): 0,03
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m²): 500
- 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 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 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.

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 AT-H, condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y en AT-C, 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, Comerç i Indústria, 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): 14.000 en SRG y 50.000 en SRG-F.

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, Comerç i Indústria, 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 UP-2 y SRG-F (%): 2
- Ocupación máxima de la edificación en el resto (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en SRG en UP-2 y SRG-F (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos en el resto (%): 4
- Coeficiente máximo de edificabilidad en SRG en UP-2 y SRG-F (m²/m²): 0,02
- Coeficiente máximo de edificabilidad en el resto (m²/m²): 0,03
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m²): 500
- 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 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 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 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 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.

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.

ANEXO I

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

CASCO ANTIGUO (CA)

01.- CASCO ANTIGUO 1 (CA-1)

- 1.- Tipo de ordenación: Alineación vial.
- 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 80
- Fachada/fondo mínimos (m): 6/10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 70. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del 85 %. Las manzanas donde no se pueda inscribir un círculo de 24 metros de diámetro serán totalmente edificables.
- Profundidad máxima edificable (m): 18
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo de solar (m): 3
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/50
- Turístico (plaza/m² solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.01

02.- CASCO ANTIGUO 2 (CA-2)

1.- Tipo de ordenación: Alineación vial.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 80
- Fachada/fondo mínimos (m): 6/10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 70. En el caso de solares en esquina la ocupación máxima podrá ser del 85 %. Las manzanas donde no se pueda inscribir un círculo de 24 metros de diámetro serán totalmente edificables.
- Profundidad máxima edificable (m): 18
- Altura máxima (m): 7,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo de solar (m): 3
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/60
- Turístico (plaza/m² solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.01

03.- CASCO ANTIGUO 3 (CA-3)

1.- Tipo de ordenación: La existente (parcelas edificadas) y aislada (parcelas vacantes).

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): la existente (parcelas edificadas) y 1.000 m² (parcelas vacantes).
- Fachada/fondo mínimos (m): la existente (parcelas edificadas) y 20/30 (parcelas vacantes).

3.- Parámetros de edificación:

- En parcelas edificadas: Mantenimiento de la volumetría y del número de viviendas existentes, aunque se admitirán las pequeñas ampliaciones de volumen hasta un 10% del existente con la única finalidad de adaptarlos a la normativa sobre habitabilidad y/o accesibilidad. En el caso de que el edificio obtuviese la declaración de ruina, la construcción de un nuevo edificio deberá conservar los elementos tradicionales del anterior, así como las mismas condiciones de volumen, ocupación, altura, retranqueos y densidad residencial.
- En las parcelas vacantes, las condiciones de edificación serán las correspondientes a la zona E-U3.a, aunque se permitirá un índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07) de: 2/1.000, en la tipología aislada o de 2 viviendas adosadas.

4.- Régimen de usos permitidos: Residencial unifamiliar.

ZONA INTENSIVA (I)

01.- INTENSIVA 1 (I1 y I1.a)

1.- Tipo de ordenación: Alineación vial.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/20

3.- Parámetros de edificación:

- Profundidad máxima edificable (m): Según plano.
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/50 y en I1.a: 1/40

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

6.- Condiciones particulares de la zona I1.a.

- Profundidad edificable máxima para edificaciones en tipología continua (m): Según planos.
- Las parcelas en tipología continua, colindantes con otras edificadas en tipología aislada, 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 igual de la profundidad edificable.

02.- INTENSIVA 2 (I2 y I2.a)

1.- Tipo de ordenación: Alineación vial.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/20

3.- Parámetros de edificación:

- Profundidad máxima edificable (m): Según planos.
- Altura máxima (m): 7,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/60 y en I2.a: 1/40

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

6.- Condiciones particulares de la zona I2.a.

- Las parcelas colindantes con otras edificadas en tipología aislada, 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 igual de la profundidad edificable.
- 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.

03.- INTENSIVA 3 (I3)

1.- Tipo de ordenación: Según la tipología de la zona homogénea.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Profundidad máxima edificable (m): 15
- Altura máxima (m): 7,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0 y/o 3 dependiendo de la tipología de la zona homogénea.
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/40

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

EXTENSIVA PLURIFAMILIAR

01.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 1 (E-P1, E-P1.a y E-P1.b)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200. En E-P1.b: 2.000
- Fachada mínima (m): 8. En E-P1.b: 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Altura máxima (m): 7,1. En E-P1.a: 10,1 y en E-P1.b: 13,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P. En E-P1.a: B+2P y en E-P1.b: B+3P
- Separación mínima a vías y ELP en E-P1.b: 3
- Separación mínima a linderos en E-P1.b (m): 1/2 altura con un mínimo de 3 m.
- Separación mínima entre edificios en E-P1.b (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/100

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

02.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 2 (E-P2, E-P2.a y E-P2.b)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,4
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3. Con la conformidad expresa del propietario colindante y mediante un proyecto unitario que no deje medianeras al descubierto, las edificaciones en E-P2 podrán adosarse.
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/50 en E-P2, 1/170 en E-P2.a y 1/200 en E-P2.b.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

03.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 3 (E-P3)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3 o según estudio de detalle.
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/90

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 4 (E-P4)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 2
- Separación mínima entre edificios (m): 4
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/150

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

05.- ZONA EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 5 (E-P5)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 600
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,4
- Altura máxima (m): 7,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3. Con la conformidad expresa del propietario colindante y mediante un proyecto unitario que no deje medianeras al descubierto, las edificaciones podrán adosarse.
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/300

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

06.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (E-P6)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 600
- Fachada/fondo mínimos (m): 18/18

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m³): 10.000
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/120

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

07.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 7 (E-P7, E-P7.a y E-P7.b)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/30

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,3
- Altura máxima (m): 10,1. En E-P7.b: 7,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P. En E-P7.b: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4. En E-P7.b: 3
- Separación mínima a linderos (m): 3, aunque con la conformidad expresa del propietario colindante y mediante un proyecto unitario que no deje medianeras al descubierto, las edificaciones en E-P7 podrán adosarse.
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/300 en E-P7 y E-P7.b y 1/500 en E-P7.a

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

08.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 8 (E-P8)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m³): 10.000
- Altura máxima (m): 10,1
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5 (en el sector 15: 3).
- Separación mínima entre edificios (m): 9 (en el sector 15: 6).
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/111

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

09.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 9 (E-P9 y E-P9.a)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 5.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,3

- Volumen máximo por edificio (m³): 2.500

- Altura máxima (m): 10,1. En E-P9.a: 7,1

- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P. En E-P9.a: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos en E-P9.a (m): 5

- Separación mínima entre edificios en E-P9.a (m): 10

- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/300

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.03

ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR

01.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 1 (E-U1)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400

- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1

- Volumen máximo por edificio (m³): 10.000

- Altura máxima (m): 10,1

- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios (m): 9

- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/parcela

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2 y E-U2.a)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400

- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,4

- Volumen máximo por edificio (m³): 2.500

- Altura máxima (m): 10,1. En E-U2.a: 7,1

- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P. En E-U2.a: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3, aunque se podrán construir viviendas adosadas a linderos con acuerdo notarial entre propietarios colindantes.

- Separación mínima entre edificios (m): 6

- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/parcela

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

03.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 3 (E-U3 y E-U3.a)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 600

- Fachada/fondo mínimos (m): 18/18

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,35

- Volumen máximo por edificio (m³): 2.500

- Altura máxima (m): 10,1. En E-U3.a: 7,1

- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P. En E-U3.a: B+1P

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: NORMAS URBANÍSTICAS

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3, aunque se podrán construir viviendas adosadas a linderos con acuerdo notarial entre propietarios colindantes.
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/parcela o 1/600

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

04.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4, E-U4.a y E-U4.b)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000. En E-U4.b: Según estudio de detalle de 11.03.82
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25. En E-U4.b: Según estudio de detalle de 11.03.82

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,3. En E-U4.a: 0,4
- Volumen máximo por edificio (m³): 2.500
- Altura máxima (m): 10,1. En E-U4.a: 7,1 y en E-U4.b: Según estudio de detalle de 11.03.82
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P. En E-U4.a: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3, aunque en E-U4 se podrán construir viviendas adosadas a linderos con acuerdo notarial entre propietarios colindantes. En E-U4.b: Según estudio de detalle de 11.03.82
- Separación mínima entre edificios (m): 6. En E-U4.b: Según estudio de detalle de 11.03.82
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.1.07): 1/parcela.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.02

6.- Condiciones particulares de la parcela E-U4 (*) en Porto Petro:

- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Se ordenará el conjunto manteniendo la ocupación máxima del territorio edificable en un 20%, realizándose un mínimo de 15 edificios aislados, contando el existente, con el objeto de evitar la construcción de un solo edificio o un bajo número de ellos que puedan producir un efecto de barrera arquitectónica.
- Número máximo de viviendas en un solo edificio: 12
- Ocupación máxima de cada edificio respecto de la parcela (%): 2
- El conjunto deberá constar como mínimo de tres edificios en la zona más próxima al mar, con un máximo de dos viviendas por edificio.
- En la zona más próxima al mar se deberán proyectar dos edificios con una capacidad máxima de ocho viviendas.

ZONA TURÍSTICA

01.- EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1, E-T1.a y E-T1.b)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 2.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 16,5. En E-T1.a: 14
- Número máximo de plantas: B+4P. En E-T1.a: B+3P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): ½ de la altura con un mínimo de 3 m.
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

02.- EXTENSIVA TURÍSTICA 2 (E-T2 y E-T2.a)

1.- Tipo de ordenación: Según la zona.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 16,5. En E-T2.a: 10,5
- Número máximo de plantas: B+4P. En E-T2.a: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): Según la zona. En E-T2 alineación vial, aunque las medianeras colindantes con parcelas en ordenación aislada deberán separarse un mínimo de 2 metros y las medianeras tratarse como fachadas. En E-T2.a: 3, con las particularidades de la Calle A. Roig.
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela en E-T2.a (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

03.- EXTENSIVA TURÍSTICA 3 (E-T3)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 500
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,4
- Altura máxima (m): 10,5
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

04.- EXTENSIVA TURÍSTICA 4 (E-T4)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,9
- Altura máxima (m): 14
- Número máximo de plantas: B+3P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

05.- EXTENSIVA TURÍSTICA 5 (E-T5)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 2.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,9
- Altura máxima (m): 10,5
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 1/2 de la altura con un mínimo de 3 m.
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

06.- EXTENSIVA TURÍSTICA 6 (E-T6)

1.- Tipo de ordenación: Alineación vial.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada mínima (m): 25

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,1
- Altura máxima (m): 10,5
- Número máximo de plantas: B+2P
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

07.- EXTENSIVA TURÍSTICA 7 (E-T7)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada mínima (m): 25

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,4
- Altura máxima (m): 10,5
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

08.- EXTENSIVA TURÍSTICA 8 (E-T8)

1.- Tipo de ordenación: Según la zona.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 80
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 10,5
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0, según la zona, y con porche de 3 metros.
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

09.- EXTENSIVA TURÍSTICA 9 (E-T9 y E-T9.a)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 5.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,3. En E-T9.a: 0,4

- Altura máxima (m): 7,5. En E-T9.a: 14
- Número máximo de plantas: B+1P. En E-T9.a: B+3P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5. En E-T9.a: 10
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 10
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

10.- EXTENSIVA TURÍSTICA 10 (E-T10)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 3.000
- Fachada mínima (m): 30

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Altura máxima (m): 10,5
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos: 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 10
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05.

4.- Índice de intensidad de uso:

- Turístico (plaza/m² solar): Según artículo 6.3.05.

5.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.04

ZONA COMERCIAL

01.- COMERCIAL 1 (C1)

1.- Tipo de ordenación: Según estudio de detalle.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 80
- Fachada mínima (m): 8

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 100
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,82
- Altura máxima (m): 10,5

- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.06

5.- Índice de intensidad de uso residencial: 1 anexa/parcela

02.- COMERCIAL 2 (C2 y C2.a)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 500
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 80. En C2.a: 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,8. En C2.a: 0,4
- Altura reguladora (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 2
- Separación mínima entre edificios (m): 4
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.06

5.- Índice de intensidad de uso residencial: 1/500

03.- COMERCIAL 3 (C3)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,4
- Altura reguladora (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.06

5.- Índice de intensidad de uso residencial: 1/500

ZONA INDUSTRIAL

01.- INDUSTRIAL 1 (ID-1)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.200
- Fachada y fondo mínimos (m): 20/40

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,92
- Altura máxima (m): 14
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+3P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 5
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.07

02.- INDUSTRIAL 2 (ID-2)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,2
- Altura máxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.07

03.- INDUSTRIAL 3 (ID-3)

1.- Tipo de ordenación: Continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 500
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 0, excepto la separación entre edificios en parcelas colindantes que será de 3 metros y las medianeras deberán tratarse como fachadas.
- Longitud máxima de la fachada en edificación continua (m): 60
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.07

ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

01.- EQUIPAMIENTOS (EQ)

1.- Tipo de ordenación: Según la tipología de la zona homogénea (alineación vial o aislada).

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

La superficie y fachada mínima de parcela serán las existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y en el caso de nuevas parcelas, excepto para el uso de cementerio, su superficie y fachada mínima será de 1.000 m² y de veinte (20) metros, respectivamente. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la Ley orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de educación (LOE) o normativa vigente que la sustituya.

Los solares situados en manzanas calificadas como zona de equipamiento, constituidos como unidades registrales independientes antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que incumplan la superficie mínima de parcela o donde no sea posible inscribir un círculo de 34 metros de diámetro, serán totalmente edificables.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): Las separaciones de las edificaciones serán las de la zona circundante, con un mínimo de tres (3) metros en tipología aislada.
- Separación mínima a linderos en tipología aislada (m): 3
- Separación mínima entre edificios en tipología aislada (m): 5
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

3.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.08

02.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 1 (EQ-E1)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,18
- Altura máxima (m): 7,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): Según la zona homogénea.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.08

03.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 2 (EQ-E2)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 3.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,18
- Altura máxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.08

04.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 3 (EQ-E3)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 4.000
- Fachada y fondo mínimos (m): 40/40

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m³): 10.000
- Altura máxima (m): 7,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.08

05.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO 4 (EQ-E4)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 4.000
- Fachada y fondo mínimos (m): 40/40

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²/m²): Según ocupación y altura.
- Altura máxima (m): 7,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.08

ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

01.- INSTALACIONES Y SERVICIOS 1 (IS1)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,33
- Volumen máximo por edificio (m³): 10.000
- Altura máxima (m): 7,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados (plaza/vivienda): Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.09

02.- INSTALACIONES Y SERVICIOS 2 (IS2)

1.- Tipo de ordenación: Aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,7
- Altura máxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados (plaza/vivienda): Según el artículo 5.8.03.

4.- Régimen de usos permitidos: Según el artículo 6.3.09

ANEXO II

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

01.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

a).- Los viales se deberán de dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que establecen estas normas, excepto, en su caso, en la zona colindante con el suelo rústico donde no se deberá ejecutar ningún servicio.

b).- Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.3.01, de forma que permita su utilización pública.

c).- Aprovechamiento máximo edificable de usos lucrativos y densidad máxima de uso residencial: Según las condiciones particulares de la zona. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquier de los usos compatibles previstos en dichas condiciones particulares.

d).- Los sectores de nuevo crecimiento deberán ceder obligatoriamente, de acuerdo con la ordenación que fije los servicios técnicos municipales, los terrenos destinados a sistemas generales de espacios libres públicos o de equipamiento señalados en las fichas.

e).- De acuerdo con lo señalado en la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), estarán sometidas al cumplimiento de los siguientes deberes:

- Las unidades de actuación que por no cumplir las condiciones del artículo 4 se encuentran en suelo urbano no consolidado o en suelo urbano consolidado transformado en urbano no consolidado según el artículo 5.2 por estar sometidas a actuaciones de transformación urbanística, estar sujetas a un plan especial de mejora urbana o por dejar de cumplir las condiciones de los apartados b y d del artículo 3, a la cesión del 15 % de aprovechamiento medio ponderado del artículo 7.

- Estas unidades de actuación también tendrán la obligación de reserva del suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad de uso residencial para vivienda protegida según el artículo 6.2.

02.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

2.1.- Santanyí.

2.1.1.- UA-01S

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 2.264,47 m²

- Superficie mínima de suelo para equipamientos públicos (EQ-E): 4.416 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial intensiva I1: 8.268 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 14.948,47

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Urbanización.

d).- Condiciones particulares:

- La edificación en la manzana colindante con el suelo rústico deberá separarse de éste una distancia mínima de 3 metros.

- La ordenación de la edificación podrá ser objeto de un estudio de detalle con la finalidad de no dejar medianeras ciegas.

2.1.2.- UA-02S

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 5.082,38 m²

- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 1.873,76 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial intensiva I1: 3.322,79 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 10.278,93

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Sin transformación urbanística.

2.2.- S'Alqueria Blanca.

2.2.1.- UA-01AB

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 894,16 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial intensiva I3: 2.560 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 3.454,16

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Dotación.

2.3.- Cala Llombards.

2.3.1.- UA-01CLL

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 1.386,33 m²

- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 1.310 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 1.848,46 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 4.544,79

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Dotación.

2.4.- Cala Figuera.

2.4.1.- UA-01CF

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 4.525 m²

- Superficie mínima de suelo para equipamientos públicos (EQ-MD): 1.445 m²

- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 3.632 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 7.474,07 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 17.076,63

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Dotación.

2.4.2.- UA-02CF

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 2.908 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-U2.a: 2.467,91 m²

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 2.468 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 7.908

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Dotación.

2.4.3.- UA-03CF

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 718,20 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 2.220,55 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 2.938,75

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Dotación.

2.4.4.- UA-04CF

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 464 m²

- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 3.970,73 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 2.187 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 6.621,73

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Sin transformación urbanística.

2.5.- Portopetro.

2.5.1.- UA-01PP

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 7.378 m²
- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 4.470 m²

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona residencial extensiva E-P9: 10.217 m²

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m²): 22.065

d).- Sistema de actuación: Compensación.

e).- Tipo de transformación urbanística: Dotación.

ANEXO III

SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

1.- SECTOR URBANIZABLE 1S (SUB-01SA)

1.1.- Definición.

Su ámbito se corresponde a las fases 2 y 3 del Plan parcial aprobado de s'Olivó el 29 de abril de 1989 y pendientes de ejecución.

1.2.- Tipo de edificación y normas de edificación.

Serán las determinadas en dicho Plan parcial aprobado y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de la aplicación de las definiciones y usos de estas normas urbanísticas de acuerdo con el artículo 6.3.07 y la calificación urbanística ID-1.

1.3.- Condiciones específicas.

Se mantienen las condiciones establecidas en el Plan parcial aprobado y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización deberá cumplir con las condiciones generales del artículo 7.3.01.

1.4.- Sistema de actuación: Compensación.

2.- SECTOR URBANIZABLE 1 (SUB-01CD)

2.1.- Definición.

Sector urbanizable, existente en el planeamiento modificado del 85, destinado a servicios (industrial, comercial, establecimientos públicos y administrativo), situado en la zona Norte de Cala d'Or y conectado al suelo urbano a través de la Ronda des Port.

2.2.- Tipo de edificación.

Las características de la ordenación de las edificaciones se ajustarán a la tipología de edificación aislada i/o continua. En este último caso, la longitud máxima de la fachada no podrá sobrepasar los 60 metros.

2.3.- Condiciones del Plan parcial.

Se ajustará a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas. Los espacios libres públicos deberán cederse urbanizados (zona pavimentada y zona ajardinada con vegetación, arbolado, riego, iluminación, mobiliario urbano, etc.). El acceso será, como mínimo, el determinado en el planeamiento y será necesario reordenar la rotonda existente, situada fuera del ámbito del sector, a los efectos de adecuarla a las necesidades de tráfico.

- Espacios libres públicos (superficie mínima): 10 % del ámbito.
- Viales y aparcamientos públicos: Según Plan parcial y RPU.
- Infraestructuras y servicios: Según Plan parcial.
- Equipamientos (superficie mínima): 3 % del ámbito, descompuesto en la siguiente distribución de superficies mínimas y usos principales obligados: 2 % (deportivo) y 1 % (socio-cultural).
- Equipamiento comercial de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares.
- Industrial, comercial y servicios (superficie máxima): Según Plan parcial.
- El Plan parcial incorporará o, en su caso, delimitará el yacimiento arqueológico de Ses Roquisses y destinará a ELP la zona afectada dentro del ámbito del Plan parcial.

2.4.- Normas de edificación.

a).- Condiciones generales.

- Superficie del sector (m²): 160.670 (100 %).
- Aprovechamiento global máximo (m²/m²): 0,67
- Área de solar edificable respecto de la superficie ordenada (%): 65
- Anchura mínima de vías públicas de tránsito rodado (m): 15
- Superficie mínima de aparcamientos públicos (plaza/m² edificación): 1/100
- Índice máximo de intensidad de uso residencial: 1 vivienda anexa cuando quede justificado por el tamaño o el uso de la edificación.

b).- Condiciones particulares.

- Superficie mínima de solar (m²): 1.000 y 500
- Dimensiones mínimas de solar (fachada/fondo): 20/20 m y 15/15 m, respectivamente.
- Ocupación máxima del solar (%): 70
- Porcentaje mínimo de áreas de jardines privados en el solar (%): 20
- Edificabilidad máxima del solar (m²/m²): Según Plan parcial
- Altura máxima de la edificación (reguladora/total): 12/14 m.
- Número máximo de plantas: B+3P.
- Separación mínima de la edificación (vías y ELP): 3 m. hasta B+2P y 5 m. para B+3P.
- Separación mínima de la edificación (linderos): 3 m.
- Separación mínima entre edificios en el mismo solar (m): 6

2.5.- Régimen de usos permitidos.

Según Plan parcial de acuerdo con las correspondientes a las zonas ID-2 y ID-3 del artículo 6.3.07

2.6.- Sistema de actuación: Compensación.

2.7.- Tipo de actuación de transformación urbanística: Urbanización.

2.8.- Condiciones específicas del Plan parcial.

Dadas las especiales circunstancias de situación, colindante con el suelo urbano residencial y turístico es necesario, además de las condiciones generales establecidas en estas normas, regular unas condiciones específicas de protección del entorno urbano que deberán ser objeto de desarrollo y justificación en el correspondiente Plan parcial. Estas normas específicas de protección para el desarrollo del sector urbanizable tienen como finalidad, de acuerdo con las normas del POOT, evitar que el funcionamiento del polígono implique efectos perjudiciales para la actividad turística y el uso residencial de la zona. A estos efectos, el Plan parcial deberá regular adecuadamente, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Establecer una limitación de las actividades molestas y peligrosas para la zona residencial colindante.
- Limitación de los usos incompatibles con los del entorno.
- Estudio de la ordenación y limitación de los volúmenes, de acuerdo con su situación, para preservar y minimizar en la medida de lo posible las visuales desde el casco urbano.
- Incorporar la distribución de las masas forestales y de la plantación de especies autóctonas en los espacios públicos a efectos de minimizar el impacto de las edificaciones desde las vías de acceso del casco urbano.
- Establecer medidas para evitar la contaminación acústica, lumínica, así como de extinción de incendios.
- Se mantendrá el acceso al sistema general del EDAR existente así como las demás infraestructuras subterráneas también existentes.
- En cualquier caso, se cumplirán las medidas correctoras que imponga el informe o memoria de sostenibilidad ambiental.

3.- SECTOR URBANIZABLE 2 (Sub-02CD)

3.1.- Definición.

Se trata de un sector urbanizable destinado a completar los servicios (industrial, almacenes, comercial, establecimientos públicos, administrativo, etc.) anexos al núcleo turístico de Cala d'Or.

3.2.- Tipo de edificación.

Las características de la ordenación de las edificaciones se ajustarán a la tipología de edificación aislada i/o continua. En este último caso, la longitud máxima de la fachada no podrá sobrepasar los 60 metros.

3.3.- Condiciones del Plan parcial.

Se ajustará a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas. Los espacios libres públicos deberán cederse urbanizados (zona pavimentada y zona ajardinada con vegetación, arbolado, riego, iluminación, mobiliario urbano, etc.). El acceso será, según determine la Dirección Insular de Carreteras, preferentemente a través de la MA-4013. Además:

- Espacios libres públicos (superficie mínima): 10 % del ámbito.
- Viales y aparcamientos públicos: Según Plan parcial y RPU.
- Infraestructuras y servicios: Según Plan parcial.
- Equipamientos (superficie mínima): 3 % del ámbito, descompuesto en la siguiente distribución de superficies mínimas y usos principales obligados: 2 % (deportivo) y 1 % (socio-cultural).
- Equipamiento comercial de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares.
- Industrial, comercial y servicios (superficie máxima): Según Plan parcial.

3.4.- Normas de edificación.

a).- Condiciones generales.

- Superficie del sector (m²): 56.859 (100 %).

- Aprovechamiento global máximo (m²/m²): 0,6
- Área de solar edificable respecto de la superficie ordenada (%): 60
- Anchura mínima de vías públicas de tránsito rodado (m): Según norma 7.1.03
- Superficie mínima de aparcamientos públicos (plaza/m² edificación): 1/100
- Índice máximo de intensidad de uso residencial: 1 vivienda anexa cuando quede justificado por el tamaño o el uso de la edificación.

b).- Condiciones particulares.

Según Plan parcial y de acuerdo con las calificaciones correspondientes a las zonas ID-2 y ID-3 del artículo 6.3.07

3.5.- Régimen de usos permitidos.

Según Plan parcial de acuerdo con las correspondientes a las zonas ID-2 y ID-3 del artículo 6.3.07

3.6.- Sistema de actuación: Compensación.

3.7.- Tipo de actuación de transformación urbanística: Urbanización.

3.8.- Condiciones específicas del Plan parcial.

Dadas las especiales circunstancias de situación, colindante con el suelo urbano residencial y turístico es necesario, además de las condiciones generales establecidas en estas normas, regular unas condiciones específicas de protección del entorno urbano que deberán ser objeto de desarrollo y justificación en el correspondiente Plan parcial. Estas normas específicas de protección para el desarrollo del sector urbanizable tienen como finalidad, de acuerdo con las normas del POOT, evitar que el funcionamiento del polígono implique efectos perjudiciales para la actividad turística y el uso residencial de la zona. A estos efectos, el Plan parcial deberá regular adecuadamente, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Establecer una limitación de las actividades molestas y peligrosas para la zona residencial colindante.
- Limitación de los usos incompatibles con los del entorno.
- Estudio de la ordenación y limitación de los volúmenes, de acuerdo con su situación, para preservar y minimizar en la medida de lo posible las visuales desde el casco urbano.
- Incorporar la distribución de las masas forestales y de la plantación de especies autóctonas en los espacios públicos a efectos de minimizar el impacto de las edificaciones desde las vías de acceso del casco urbano.
- Establecer medidas para evitar la contaminación acústica, lumínica, así como de extinción de incendios.
- Se deberá destinar una parcela de superficie mínima 1.000 m² a uno de los usos no computables como industrial u servicios determinados en la norma 8 del PTM o a incrementar los equipamientos públicos sobre la superficie mínima determinada por el RPU y el planeamiento.
- En cualquier caso, se cumplirán las medidas correctoras que imponga el informe o memoria de sostenibilidad ambiental.