



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

---

**REVISIÓ**  
**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT**  
**DEL MUNICIPI DE SANTANYÍ**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**DOCUMENT D'APROBACIÓ INICIAL**

**EQUIP REDACTOR**

---

**Direcció general de l'equip:**  
**FORNELL CONSULTORS S.L.P.**

**Redactors:**  
**José M<sup>a</sup> Mayol Comas**  
**Antonio Ramis Ramos**  
**ARQUITECTES**

Santanyí, març de 2011

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ  
NORMES URBANÍSTIQUES

## **ÍNDIX**

### **TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS**

#### **CAPÍTOL I: PRELIMINAR**

- Article 1.1.01: Naturalesa i àmbit
- Article 1.1.02: Vigència, modificació i revisió
- Article 1.1.03: Efectes de l'aprovació
- Article 1.1.04: Interpretació
- Article 1.1.05: Consulta del planejament
- Article 1.1.06: Cèdula urbanística

#### **CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES NN.SS.**

- Article 1.2.01: Òrgans actuants
- Article 1.2.02: Desenvolupament del planejament

#### **CAPÍTOL III: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT**

- Article 1.3.01: Protecció de la biodiversitat
- Article 1.3.02: Protecció de les masses forestals
- Article 1.3.03: Mobilitat de la fauna
- Article 1.3.04: Xarxa Natura 2000
- Article 1.3.05: Protecció contra la contaminació acústica

### **TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS**

- Article 2.1.01: Situacions bàsiques del sòl
- Article 2.1.02: Facultats, drets i deures legals dels propietaris

#### **CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ**

- Article 2.2.01: Gestió i competència urbanística
- Article 2.2.02: Sistemes d'actuació

#### **CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ**

- Article 2.3.01: Concepte de sòl urbà
- Article 2.3.02: Deures legals a sòl urbà
- Article 2.3.03: Tipus d'ordenació
- Article 2.3.04: Condicions per poder edificar a sòl urbà
- Article 2.3.05: Sòl urbà amb Pla parcial integrat a les Normes Subsidiàries

#### **CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE**

- Article 2.4.01: Definició i desenvolupament
- Article 2.4.02: Obligacions i deures legals dels propietaris del sòl urbanitzable
- Article 2.4.03: Edificació a sòl urbanitzable

#### **CAPÍTOL V: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC**

Article 2.5.01: Definició i parcel·lacions en sòl rústic

## **CAPÍTOL VI: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD**

Article 2.6.01: Llei de costes

Article 2.6.02: Llei d'aigües

Article 2.6.03: Llei de carreteres

## **TÍTOL III: SISTEMES GENERALS**

### **CAPÍTOL I: DEFINICIONS**

Article 3.1.01: Definició i estructura dels sistemes generals

Article 3.1.02: Regulació dels sistemes generals

Article 3.1.03: Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ)

Article 3.1.04: Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)

Article 3.1.05: Sistema general d'espais lliures públics (SGEL)

### **CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS**

Article 3.2.01: Procediment general per a l'obtenció dels sistemes generals

Article 3.2.02: Desenvolupament i execució dels sistemes generals

Article 3.2.03: Plans especials d'ordenació del litoral

## **TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ**

Article 4.1.01: Objecte i formes d'intervenció

Article 4.1.02: Actes subjectes a llicència urbanística

Article 4.1.03: Procediment i competència per a l'atorgament de llicències

Article 4.1.04: Tipus, abast i contingut de les llicències

Article 4.1.05: Llicències de parcel·lació o segregació

Article 4.1.06: Llicències per a moviment de terres

Article 4.1.07: Llicències per a obres d'edificació

Article 4.1.08: Llicències per a obres menors

Article 4.1.09: Llicència per a demolició de construccions

Article 4.1.10: Termini de resolució de llicències i silenci administratiu

Article 4.1.11: Iniciació, transmissió, pròrroques i caducitat de les llicències d'obres

Article 4.1.12: Modificació de les llicències d'obres

Article 4.1.13: Cèdules d'habitabilitat i llicències de primera utilització

Article 4.1.14: Llicències d'activitats

Article 4.1.15: Ordres d'execució i suspensió d'obres

Article 4.1.16: Dret fonamental al repòs

### **CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**

Article 4.2.01: Organització i funcions de la inspecció urbanística

Article 4.2.02: Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció

### **CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ**

- Article 4.3.01: Deure de conservació de les edificacions
- Article 4.3.02: Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions
- Article 4.3.03: Ordres d'execució i limit del deure de conservació
- Article 4.3.04: Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

### **TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ**

#### **CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ**

- Article 5.1.01: Tipus d'edificació i normes comuns
- Article 5.1.02: Compliment dels requisits de parcel·la a sòl urbà
- Article 5.1.03: Compliment dels paràmetres edificatoris
- Article 5.1.04: Superfície d'ocupació de la parcel·la
- Article 5.1.05: Còmput d'edificabilitat
- Article 5.1.06: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
- Article 5.1.07: Índex d'intensitat d'ús residencial
- Article 5.1.08: Reordenació de volums
- Article 5.1.09: Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic
- Article 5.1.10: Xamfrans
- Article 5.1.11: Protecció de l'arbrat
- Article 5.1.12: Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants a determinats casos
- Article 5.1.13: Edificacions davanteres a llits públics

#### **CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS**

- Article 5.2.01: Objecte, aplicació i estructura general dels usos
- Article 5.2.02: Classificació i definicions dels usos globals i detallats
- Article 5.2.03: Règim de compatibilitat dels usos

#### **CAPÍTOL III: CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS**

- Article 5.3.01: Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge
- Article 5.3.02: Escales interiors
- Article 5.3.03: Habitatges adaptats a minusvàlids

#### **CAPÍTOL IV: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE**

- Article 5.4.01: Il·luminació i ventilació directa
- Article 5.4.02: Buïts d'il·luminació i ventilació directa
- Article 5.4.03: Penetracions a façanes
- Article 5.4.04: Definicions i dimensions dels patis
- Article 5.4.05: Ventilació i evacuació de fums
- Article 5.4.06: Llums rectes d'il·luminació i ventilació
- Article 5.4.07: Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació i reforma

#### **CAPÍTOL V: CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS**

- Article 5.5.01: Altura lliure, dimensions i accessibilitat dels locals
- Article 5.5.02: Il·luminació i ventilació dels locals i galeries comercials
- Article 5.5.03: Serveis higiènics
- Article 5.5.04: Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

#### **CAPÍTOL VI: ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS**

Article 5.6.01: Vestíbuls  
Article 5.6.02: Circulació  
Article 5.6.03: Escales

## **CAPÍTOL VII: APARELLS ELEVADORS**

Article 5.7.01: Condicions generals  
Article 5.7.02: Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

## **CAPÍTOL VIII: APARCAMENTS**

Article 5.8.01: Règim aplicable  
Article 5.8.02: Obligatorietat  
Article 5.8.03: Nombre de places a reservar  
Article 5.8.04: Dimensió i situació dels aparcaments  
Article 5.8.05: Determinacions de disseny  
Article 5.8.06: Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

## **CAPÍTOL IX: DOTACIÓ DE SERVEIS**

Article 5.9.01: Dotació d'aigua potable  
Article 5.9.02: Recollida d'aigües de pluja  
Article 5.9.03: Desguàs d'aigua de pluja  
Article 5.9.04: Instal·lació d'aigua calenta  
Article 5.9.05: Sanejament  
Article 5.9.06: Eficàcia energètica i instal·lacions lligades a l'energia  
Article 5.9.07: Serveis de telecomunicacions  
Article 5.9.08: Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

## **CAPÍTOL X: CONDICIONS TÈCNIQUES**

Article 5.10.01: Parets mitgeres de les edificacions  
Article 5.10.02: Protecció contra la humitat  
Article 5.10.03: Tancat de parcel·les i solars sense edificar  
Article 5.10.04: Construcció de voravies  
Article 5.10.05: Passos per a l'entrada de vehicles  
Article 5.10.06: Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis

## **CAPÍTOL XI: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS**

Article 5.11.01: Condicions generals d'estètica  
Article 5.11.02: Façanes  
Article 5.11.03: Porxades, marquesines i tendals  
Article 5.11.04: Anuncis, rètols i cartells publicitaris  
Article 5.11.05: Faroles

## **CAPÍTOL XII: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS**

Article 5.12.01: Edificis fora d'ordenació  
Article 5.12.02: Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior

## **TÍTOL VI: NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES**

## **CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL**

- Article 6.1.01: Definició del tipus d'edificació segons alineació a vial o espai lliure públic
- Article 6.1.02: Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada
- Article 6.1.03: Condicions d'edificació i ús en els patis d'illeta
- Article 6.1.04: Medició d'altura en el tipus d'edificació segons alineació a vial
- Article 6.1.05: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
- Article 6.1.06: Adaptació de l'edifici al terreny
- Article 6.1.07: Construccions i usos permesos a l'espai de reculada
- Article 6.1.08: Tanques de separació en el tipus d'ordenació segons alineació a vial
- Article 6.1.09: Cossos i elements sortints en el tipus d'edificació segons alineació a vial
- Article 6.1.10: Reordenació d'illetes tancades

## **CAPÍTOL II: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES**

- Article 6.2.01: Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la
- Article 6.2.02: Medició de l'altura en el tipus d'edificació aïllada
- Article 6.2.03: Adaptació de l'edifici al terreny
- Article 6.2.04: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
- Article 6.2.05: Tractament dels espais lliures de la parcel·la
- Article 6.2.06: Separacions o reculades a partions
- Article 6.2.07: Separacions entre edificis en un mateix solar
- Article 6.2.08: Tanques de separació en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

## **CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS**

- Article 6.3.01: Ordenances particulars de la zona de casc antic (CA)
- Article 6.3.02: Ordenances particulars de la zona intensiva (I)
- Article 6.3.03: Ordenances particulars de la zona extensiva (E)
- Article 6.3.04: Ordenances particulars de la zona extensiva turística (T)
- Article 6.3.05: Ordenació dels nous establiments d'allotjament turístic
- Article 6.3.06: Ordenances particulars de la zona comercial (C)
- Article 6.3.07: Ordenances particulars de la zona industrial (ID)
- Article 6.3.08: Ordenances particulars de la zona d'equipaments (EQ)
- Article 6.3.09: Ordenances particulars de la zona d'instal·lacions i serveis (IS)
- Article 6.3.10: Condicions particulars dels espais lliures (EL)

## **CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS**

- Article 6.4.01: Normes d'estètica i composició en la zona de casc antic
- Article 6.4.02: Normes d'estètica i composició en la zona intensiva
- Article 6.4.03: Normes d'estètica i composició en la zona extensiva
- Article 6.4.04: Normes d'estètica i composició en la zona industrial

## **TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT**

### **CAPÍTOL I: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIAIS**

- Article 7.1.01: Formació dels Plans parcials
- Article 7.1.02: Contingut documental dels Plans parcials
- Article 7.1.03: Criteris d'ordenació dels Plans parcials
- Article 7.1.04: Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

Article 7.1.05: Sectors d'actuació a sòl urbanitzable

## **CAPÍTOL II: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS**

Article 7.2.01: Formació i contingut dels Plans especials

## **CAPÍTOL III: NORMES GENERALS PER ALS PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

Article 7.3.01: Condicions dels projectes d'urbanització

## **TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC**

### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

Article 8.1.01: Àmbit i disposicions generals

Article 8.1.02: Qualificació

### **CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS**

Article 8.2.01: Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic

Article 8.2.02: Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural

Article 8.2.03: Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals

Article 8.2.04: Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions

Article 8.2.05: Piscines

Article 8.2.06: Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca

Article 8.2.07: Moviments de terra

Article 8.2.08: Tancat de finques

Article 8.2.09: Camins i connexions

Article 8.2.10: Pedreres

Article 8.2.11: Protecció de les zones turístiques

Article 8.2.12: Trajectes pintorescos i rutes d'interés cultural i paisatgístic

### **CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS**

Article 8.3.01: Classificació i definicions dels usos

Article 8.3.02: Limitacions dels usos al voltant dels pous de subministrament

### **CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS**

Article 8.4.01: Edificis existents a sòl rústic

### **CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT**

Article 8.5.01: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)

Article 8.5.02: Àrees naturals d'especial interès (ANEI)

Article 8.5.03: Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)

Article 8.5.04: Àrees de prevenció de riscos (APR)

Article 8.5.05: Àrees de protecció territorial (APT)

### **CAPÍTOL VI: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ**

Article 8.6.01: Àrees d'interès agrari (AIA)

Article 8.6.02: Àrees de transició (AT)



Article 8.6.03: Sòl rústic de règim general (SRG)

**ANNEX I**

NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

**ANNEX II**

UNITATS D'ACTUACIÓ A SÒL URBÀ

**ANNEX III**

SECTORS D'ACTUACIÓ A SÒL URBANITZABLE

**TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS**

**CAPÍTOL I: PRELIMINAR**

**ARTICLE 1.1.01**

**NATURALESIA I ÀMBIT**

Les Normes Subsidiàries del municipi de Santanyí s'han redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altre legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació de legislació urbanística.

Les Normes Subsidiàries (NN.SS.) són l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimiten les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifiquen els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

**ARTICLE 1.1.02**

**VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ**

**1.- Vigència.**

Les Normes Subsidiàries, de conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 103.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, entraran en vigor un cop publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

El Consell insular i l'Ajuntament en cas d'aprovació per silenci positiu, tindrà a la seva cura la publicació de les normes urbanístiques en el BOIB, així com instrumentalitzar el règim de publicitat de les Normes Subsidiàries a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

**2.- Modificació.**

S'entén per modificació l'alteració de algun o alguns dels elements o determinacions concretes que ho integrin i que pugui realitzar-se sense contemplar la globalitat de les NN.SS., per no afectar a aspectes substancials que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació i encara que l'esmentada alteració porti en si mateixa canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

**3.- Revisió.**

S'entén per revisió l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevengudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per agotament de la seva capacitat.

Seràn causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:

**a).- Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució**

social o de disposicions de rang superior, excepte que la corporació municipal acordi no tramitar-la mitjançant una revisió al no afectar l'estructura general i orgànica del planejament.

- b).- Que s'arribi a la població teòrica prevista a la memòria de les NN.SS.
- c).- Que hagin transcorregut dotze anys des de la seva entrada en vigor.
- d).- Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

### **ARTICLE 1.1.03**

#### **EFFECTES DE L'APROVACIÓ**

##### **1.- Publicitat**

Comporta el dret de qualsevol persona a consultar les NN.SS. i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada en les presents normes.

El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

- a).- Consulta directa del planejament.
- b).- Consulta urbanística.
- c).- Cèdula urbanística.

##### **2.- Executivitat i executorietat**

Les NN.SS. seran immediatament executives un cop publicat en la forma establida i transcorregut el termini assenyalat en l'article 1.1.02 de les presents normes. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització dels projectes i obres que es prevegin, la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades en la legislació urbanística i contingudes a les NN.SS.

##### **3.- Obligatorietat**

Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració Pública.

### **ARTICLE 1.1.04**

#### **INTERPRETACIÓ**

Sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell insular i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció dels seus respectius àmbits competencials, l'ordenació i gestió del territori, urbanisme i disciplina urbanística, així com la protecció i conservació del patrimoni històric cultural i elaboració de plans especials de protecció i catàlegs, d'acord amb la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, correspon a l'Ajuntament.

Les normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats

expressats en la memòria. En cas de discrepància entre els documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués l'interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença l'escripta. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NN.SS. tindrà prevalença l'especial sobre el general.

Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el que hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta i que s'incorporarà a partir de llavors com circular aclaridora de les NN.SS. En la interpretació de les NN.SS. prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del patrimoni protegit, al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

Les referències en l'articulat de les normes urbanístiques a la legislació, tant estatal com autonòmica, s'entendran sempre substituïda per les modificacions legislatives que es portin a terme.

### **ARTICLE 1.1.05**

#### **CONSULTA DEL PLANEJAMENT**

##### **1.- Consulta directa**

Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte, la documentació integrant de les Normes Subsidiàries i dels instruments de desenvolupament d'aquestes.

Als fins d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuais modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels Estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

Així mateix es formalitzarà el llibre de registre previst a l'article 166 del Reglament de planejament, en el que s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i sentències que afectin a aquestes.

##### **2.- Consultes que requereixen interpretació del planejament**

Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà el pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant un dictamen motivat basat en informes tècnics i jurídics. Aquestes resolucions, quan tinguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i s'incorporaran a les NN.SS. en la forma establerta en l'article 1.1.04 d'aquestes normes.

### **ARTICLE 1.1.06**

#### **CÈDULA URBANÍSTICA**

D'acord amb el previst a l'article 4.d del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i a l'article 168 del Reglament de planejament urbanístic, l'Ajuntament atorgarà a petició de l'interessat una cèdula urbanística. Aquesta cèdula és el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una

finca, unitat d'execució, actuació o sector i d'altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior subsanació dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

1.- Sol·licitud.

La cèdula urbanística s'expedirà a petició de l'interessat, prèvia presentació de la corresponent instància, acompanyada del plànol d'emplaçament a escala 1/500 ó 1/5.000, segons estigui a sòl urbà o rústic, en el qual es concreti la situació del terreny, la seva superfície i configuració, altimetria, longitud de façana i partions, situació respecte a vials i altres accessos, així com les edificacions i arborat existent. En cas d'edificacions existents, el plànol de les mateixes es presentarà a escala mínima 1/100.

2.- Obligatorietat de la cèdula urbanística.

L'Ajuntament podrà exigir la fitxa o cèdula urbanística com a tràmit previ a la sol·licitud de llicència de parcel·lació o reparcel·lació de finques, edificis de nova planta i quants altres casos consideri convenient.

3.- Validesa i caducitat.

La validesa de la cèdula urbanística es considerarà automàticament caducada quan es modifiquin les ordenances o les normes urbanístiques en el moment o posteriorment a la seva expedició, sense que sigui precisa la seva notificació.

## **CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES NN.SS.**

### **ARTICLE 1.2.01**

#### **ÒRGANS ACTUANTS**

El desenvolupament i execució de les NN.SS. correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquestes NN.SS.

Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques, correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

### **ARTICLE 1.2.02**

#### **DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT**

1.- Instruments.

Les NN.SS. es desenvoluparan, d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el previst a la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall i Unitats d'actuació o d'execució en sòl urbà que, si s'escau, es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

a).- Plans parcials.

Els Plans parcials tenen per objecte desenvolupar els sectors classificats com a sòl urbanitzable. L'àmbit ordenat per cada Pla parcial haurà d'incloure la superfície total del sector i abans de la formulació del Pla

parcial, si resultés necessari, es podran ordenar les superfícies del sistema general que li estigui adscrit mitjançant un Pla especial.

El Pla parcial haurà de contenir, a més de les determinacions i documents exigibles legalment i reglamentàriament, un estudi i càlcul detallat que expressi i justifiqui que l'assignació i ponderació relativa als usos permenoritzats i tipologies edificatòries que s'estableixen, respecten els fixats per les NN.SS. per al sector que s'ordena, la suficiència de l'abastament d'aigua, així com quanta documentació addicional fos necessària, en funció de les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions que aquesta estableixi

### b).- Plans especials.

El Pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius. Els Plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

- El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes NN.SS.
- L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada a les NN.SS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: La conservació i rehabilitació del patrimoni històric-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

Els Plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com quanta documentació addicional fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

En els Plans especials de reforma interior, el contingut de les determinacions tindrà com a mínim el grau de definició equivalent al dels Plans parcials. Hauran de respectar els usos, intensitats i tipologies edificatòries assenyalades per les NN.SS. per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contindran, si s'escau, la delimitació d'unitats d'execució o d'actuació, fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

Els Plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions d'ajustaran a allò que s'ha determinat pel Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març.

### c).- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NN.SS. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a la

tipologia d'edificació, edificabilitat, altura màxima i total, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en que així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

També es podran redactar Estudis de detall amb les finalitats assenyalades en l'article 120 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de modificació de la Llei de costes, que hauran d'ajustar-se als trams de façana marítima de tractament homogeni delimitats en el planejament o, si escau, als que assenyali l'Administració competent.

d).- Unitats d'actuació

De conformitat amb el que estableix l'article 2.2.02 i quan hagi estat previst en les NN.SS., el sòl urbà podrà desenvolupar-se de forma sistemàtica mitjançant unitats d'actuació o d'execució.

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes NN.SS. podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NN.SS.

3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NN.SS. es podran tramitar de forma simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les NN.SS. podran ser objecte de reajust en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els aspectes següents:

a).- Alineació o línies d'edificació existents.

b).- Característiques topogràfiques del terreny.

c).- Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plànols d'aquestes NN.SS., un marge d'error del  $\pm 5\%$  i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, si s'escau, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

### **CAPÍTOL III: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT**

#### **ARTICLE 1.3.01**

#### **PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT**

Tota actuació que es desenvolupi en el territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà

les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes i espècies protegides.

### **ARTICLE 1.3.02**

#### **PROTECCIÓ DE LES MASSES FORESTALS**

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides es conservaran les espècies vegetals autòctones i, d'acord amb l'autorització de l'administració competent en matèria de gestió forestal, es limitarà la tala i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús, així com es fomentaran les accions de neteja de boscos.

### **ARTICLE 1.3.03**

#### **MOBILITAT DE LA FAUNA**

La concessió de llicència per aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, així com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint, excepte en el cas d'horts i explotacions intensives, les obertures necessàries per al pas de l'aigua i de la fauna, així com altres mesures que es considerin oportunes per a no alterar aquests moviments. La instal·lació d'esteses elèctriques d'alta tensió haurà de realitzar-se amb dispositius adequats per evitar l'electrocució a les zones de passada d'aus que per la seva mida puguin veure's afectades.

### **ARTICLE 1.3.04**

#### **XARXA NATURA 2000**

Quan el pla o projecte derivat del mateix pugui afectar un lloc de la Xarxa Natura 2000, d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Medi Ambient i s'haurà d'incorporar un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i incloure les corresponents mesures correctores o, si escau, incorporar a l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental, l'estudi d'avaluació de les repercussions ambientals.

### **ARTICLE 1.3.05**

#### **PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA**

Amb la finalitat d'evitar o de reduir els danys que es puguin derivar per a la salut humana, els béns o el medi ambient, així com per regular les activitats específiques en matèria de renouss i vibracions, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i amb independència de l'ordenança municipal que ho reguli, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.

## **TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS**

#### **ARTICLE 2.1.01**

#### **SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL**

El sòl, d'acord amb l'article 12, del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, es troba en una de les situacions bàsiques següents:



### **1.- Situació de sòl rural.**

Es troba en situació de sòl rural, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el classificat per les NN.SS. com a sòl rústic i urbanitzable, així com qualsevol altre que no reuneixi els requisits de l'apartat següent.

### **2.- Situació de sòl urbanitzat.**

Es troba en situació de sòl urbanitzat, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'integrat de forma legal i efectiva a la xarxa de dotacions i serveis propis del nucli de població, és a dir quan les parcel·les comptin amb les dotacions i els serveis requerits per la legislació urbanística o puguin arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

## **ARTICLE 2.1.02**

### **FACULTATS, DRETS I DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS**

#### **1.- L'aprovació del planejament necessari, segons la situació i classe de sòl, determina les facultats i drets legals dels propietaris del sòl.**

#### **2.- El dret de propietat del sòl comprèn les facultats d'ús, de gaudi i d'explotació conforme a l'estat, classificació, característiques objectives i destí que tingui en cada moment, així com la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre elles. Aquestes facultats inclouen:**

##### **a).- Realitzar les instal·lacions i construccions necessàries per a l'ús i gaudi del sòl conforme a la seva natura que, estant expressament permeses, no tinguin el caràcter legal d'edificació.**

Quan tingui atribuïda edificabilitat per a ús o usos determinats i es compleixin els altres requisits i condicions establerts, edificar sobre la unitat apta per a això en els termes disposats en l'ordenació territorial i urbanística.

En terrenys que es trobin al sòl rural i no estiguin sotmesos al règim d'una actuació d'urbanització, l'exercici d'aquesta facultat comporta per al propietari, en la forma que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, els deures següents:

- Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalmente exigible o per restaurar l'esmentat estat, en els termes previstos en la normativa que s'apliqui.
- Satisfer les prestacions patrimonials que s'estableixin, si escau, per legitimar usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària.
- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió de les instal·lacions, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis i entregar-les a l'Administració competent per a la seva incorporació al domini públic quan hagin de formar part d'aquest.

##### **b).- Participar en el termini determinat legalment en l'execució de les actuacions d'urbanització o la seva reforma i actuacions de dotació, en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.**

L'exercici d'aquesta facultat comporta assumir com a càrrega real la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació, en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues i en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres al responsable d'executar l'actuació.

- 3.- El dret de propietat dels terrenys, instal·lacions, construccions i edificacions, comprèn, sigui quin sigui la situació en què es trobin, els deures següents:
- a).- A dedicar-los a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.
  - b).- A conservar-los en les condicions legals per servir de suport a l'esmentat ús i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles.
  - c).- A realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació. Aquest deure constituirà el límit de les obres que hagin d'executar-se a costa dels propietaris, quan l'Administració les ordeni per motius turístics o culturals, anant a càrrec dels fons d'aquesta les obres que el sobrepassin per obtenir millores d'interès general.
  - d).- Al sòl urbanitzat que tingui atribuïda edificabilitat, a edificar en els terminis establerts en la normativa aplicable.
  - e).- Al sòl que sigui rural o quan estigui vacant d'edificació:
    - A mantenir els terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi o inundació per a la seguretat o salut pública, dany o perjudici a tercers o a l'interès general, inclòs l'ambiental.
    - A prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les inmissons contaminants indegudes en altres béns i, si escau, recuperar-los d'elles.
    - A mantenir l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que s'exerceixin al sòl.

## **CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ**

### **ARTICLE 2.2.01**

#### **GESTIÓ I COMPETÈNCIA URBANÍSTICA**

- 1.- La direcció i control de la gestió urbanística i de l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.
- 2.- La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com, si escau, expropiar els terrenys i construccions necessàries per efectuar les esmentades obres.

### **ARTICLE 2.2.02**

#### **SISTEMES D'ACTUACIÓ**

El desenvolupament de les unitats d'actuació (UA), delimitades pel planejament, s'efectuarà per mitjà d'algun dels sistemes d'actuació previstos a la legislació urbanística: Compensació, cooperació o expropiació.

L'Ajuntament podrà modificar l'àmbit de les unitats d'actuació i dels sistemes d'execució previstos en les presents NN.SS., d'acord amb els tràmits establerts als articles 38 i 155 del Reglament de gestió urbanística, sense necessitat de procedir a la modificació puntual d'aquestes.

En tot cas, serà requisit la notificació personal als propietaris dels terrenys afectats, concedint-los un termini de quinze dies per formular al·legacions.

### **CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ**

#### **ARTICLE 2.3.01**

##### **CONCEPTE DE SÒL URBÀ**

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que es troben en situació de sòl urbanitzat i que les NN.SS., en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

#### **ARTICLE 2.3.02**

##### **DEURES LEGALS A SÒL URBÀ**

- 1.- Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar i, en el cas de trobar-se inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació (UA), a més a més complir amb allò que s'ha establert en el planejament per al seu desplegament.
- 2.- Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà, inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació (UA) de reforma o renovació de la urbanització estan, a més a més, obligats al compliment dels deures legals assenyalats en l'article 2.4.02.
- 3.- Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures anteriors. Aquests es presumiran complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no n'hi ha, al terme del termini en què hagués d'haver-se produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar-se de la liquidació de les comptes definitives de l'actuació.

#### **ARTICLE 2.3.03**

##### **TIPUS D'ORDENACIÓ**

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen diferents tipus d'ordenació urbanística, per a cada zona de sòl urbà, regulant-se l'aprofitament urbanístic i els usos permesos.

#### **ARTICLE 2.3.04**

##### **CONDICIONS PER PODER EDIFICAR A SÒL URBÀ**

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions, per a cada cas, establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística i a les presents normes urbanístiques.

- 1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:
  - a).- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- Subministrament d'energia elèctrica.

Els esmentats serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

- b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants.
- c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.
- d).- Per edificar-los, no haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies als efectes de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

- 2.- Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la, s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments o un espai lliure públic. El paviment haurà de complir les condicions següents:

- Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.
- orada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

- 3.- Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

- 4.- Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran d'enterrar-se.

- 5.- Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastiment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

- 6.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials i espais lliures públics que donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

- 7.- A sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en una unitat d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i, per tant, s'hagin aprovats els projectes de

compensació i d'urbanització.

No obstant això l'anterior, l'execució simultània de la urbanització i edificació, de conformitat amb allò que s'ha establert en el Pla territorial de Mallorca, només podrà autoritzar-se, en el cas d'unitats d'actuació situades en sòl urbà, als efectes de completar la urbanització i adquirir la condició de solar apte per a l'edificació o que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i ja finalitzades, com a mínim, les següents: Moviment de terres, vialitat rodada llevat de la capa de rodament, passos per als vianants amb solera de formigó llevat del paviment final, xarxes de serveis completes incloses les connexions amb les xarxes generals llevat de les àrees exonerades, i també, excepte la seva plantació, les zones verdes. Al sòl urbanitzable, a més del que assenyalava anteriorment, es requereix que s'acrediti que s'han costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació.

- 8.- La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, abastiment d'aigua, xarxa d'hidrants contra-incendis, evacuació d'aigües residuals i, si escau, de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi, i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable, etc.
- 9.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaràn paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent haurà de complir amb el que estableix l'esmentada Llei segons allò que s'ha assenyalat en l'article 7.3.01.

### **ARTICLE 2.3.05**

#### **SÒL URBÀ AMB PLA PARCIAL INTEGRAT A LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Correspon a les àrees dels nuclis urbans o part dels mateixos, segons la delimitació assenyalada en els plànols d'ordenació del sòl urbà, el desenvolupament urbanístic del qual va ésser realitzat mitjançant un Pla parcial aprovat i la seva ordenació es troba plenament integrada a les Normes Subsidiàries. La normativa d'aplicació en aquestes àrees, tant de caràcter general com a particular, serà la que figura en aquestes normes.
- 2.- La parcel·lació assenyalada en els plànols corresponents és de caràcter indicatiu, mantenint, si s'escau, la seva vigència les llicències municipals de parcel·lació.

### **CAPÍTOL IV RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE**

#### **ARTICLE 2.4.01**

##### **DEFINICIÓ I DESENVOLUPAMENT**

- 1.- Definició.

El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. declaren aptes per ser urbanitzats i el desplegament i execució dels quals es preveu en la corresponent fitxa de l'annex.

- 2.- Desenvolupament.

El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant els Plans parcials corresponents als sectors delimitats en

els plànols corresponents.

Els Plans parcials que desenvolupin els sectors de sòl urbanitzable delimitats en les NN.SS. es subjectaran a les determinacions i condicions d'actuació que s'estableixen en les presents normes i al que disposa la legislació urbanística aplicable.

Les entitats urbanístiques de conservació que s'hagin constituït quedaran extingides quan s'hagi consolidat l'edificació en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície apta per edificar del sector.

En el cas general, el límit teòric entre dos sectors confrontants serà l'eix del vial que els separi, encara que, als efectes de la urbanització d'aquest vial, sempre es comprendrà tot l'ample de la calçada en el primer sector que s'urbanitzi, arbitrànt, en aquest cas, les despeses d'execució entre ambdós sectors.

### **ARTICLE 2.4.02**

#### **OBLIGACIONS I DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS DEL SÒL URBANITZABLE**

Els propietaris dels terrenys situats en sòl urbanitzable estan obligats al compliment dels següents deures legals:

- a).- Entregar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.
- b).- Entregar a l'Administració competent, amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació.
- c).- Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establits en la legislació aplicable.
- d).- Entregar a l'Administració competent, junt amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també les esmentades instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.
- e).- Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a ell, en els termes establits en la legislació vigent.
- f).- Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

### **ARTICLE 2.4.03**

#### **EDIFICIACIÓ A SÒL URBANITZABLE**

Les facultats d'edificació, contemplades en els sectors de sòl urbanitzable, no podran ésser exercides fins que no siguin aprovats els Plans parcials corresponents a cada sector, s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització previstes en aquells, prèvia la formalització de les cessions obligatòries del planejament, mitjançant, si escau, el projecte de compensació o de reparcel·lació. Per la qual cosa, fins que no es donin aquestes circumstàncies no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals del municipi o aquelles altres de caràcter provisional previstes a la

legislació vigent.

Al sòl urbanitzable, un cop s'hagi aprovat el projecte de compensació o de reparcel·lació, el Pla parcial, el projecte d'urbanització corresponent i, si escau, constituïda l'entitat de conservació, es podrà edificar, amb anterioritat a què els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats a l'article 41 del Reglament de gestió urbanística i, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, la urbanització hagi aconseguit el grau d'execució indicat en l'article 2.3.04.

### **CAPÍTOL V: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC**

#### **ARTICLE 2.5.01**

##### **DEFINICIÓ I PARCEL·LACIONS EN SÒL RÚSTIC**

###### **1.- Definició.**

Constitueixen el sòl rústic els terrenys que es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. classifiquen com a sòl rústic. Especialment són aquells terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, de valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a fi de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadequades pel desenvolupament urbà.

###### **2.- Parcel·lacions en sòl rústic.**

En el sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. La segregació o divisió de terrenys o finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i altres disposicions complementàries. A més, compliran les superfícies de les unitats mínimes de cultiu establertes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, i en aquestes normes.

### **CAPÍTOL VI: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD**

#### **ARTICLE 2.6.01**

##### **LLEI DE COSTES**

Les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988 de costes, així com respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'article 28 i el títol III en relació amb l'utilització del domini públic marítim-terrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries han assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions definitivament aprovades, així com els passos d'accés al mar.

Els usos permesos a la zona de servitud de protecció i les obres o instal·lacions a realitzar en domini públic o zona de trànsit requeriran, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'autorització o concessió de l'Administració competent.

Les obres, instal·lacions i usos existents, tant en domini públic marítim-terrestre com en zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada Llei.

D'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, les Normes Subsidiàries, a més d'assenyalar la zona de domini públic marítim terrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, han delimitat en sòl urbà, segons s'estableix en l'apartat 3.2 de la disposició transitòria tercera de la Llei de costes, els trams de façana marítima segons els quals, mitjançant actuacions edificatòries, es proposa obtenir un tractament homogeni. Els esmentats



trams constituïran els àmbits mínims objecte dels Estudis de detall.

## **ARTICLE 2.6.02**

### **LLEI D'AIGÜES**

#### **1.- Zona de servitud d'aigües.**

A la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refòs de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen a la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i d'acord amb el que estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesurats des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant això l'anterior i d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquestes NN.SS., en les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'esmentada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

#### **2.- Abocament d'aigües.**

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, tret que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocament no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, talla o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol mena de pas per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

#### **3.- Zones d'inundació potencial (ZIP).**

Les edificacions o activitats a autoritzar a les zones d'inundació potencial (ZIP), situades en sòl rústic, no incloses en les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions, estaran subjectes a les mateixes limitacions que les APR excepte a les condicions d'ús que seran les de la zona subjacent.



Les edificacions o activitats a autoritzar en les esmentades zones, quan es trobin situades en sòl urbà, suposarà la incorporació en el projecte de la justificació del risc potencial ja sigui per desbordament o per anegació i de les mesures a adoptar per evitar-lo. A més a més, si escau, els soterranis hauran de garantir la seva estanqueïtat i la planta baixa haurà de situar-se a un nivell igual o superior als cinquanta (50) centímetres de la rasant del terreny en cada punt del seu perímetre. Les activitats i productes que, si escau, es puguin emmagatzemar en les edificacions no podran ser causa, en cas d'una eventual inundació, de contaminació. Quan aquestes àrees concorrin sobre un sector urbanitzable, el Pla parcial haurà de desenvolupar la justificació del risc i de les mesures a adoptar, així com, si escau, de les que hagin d'afectar a les edificacions, usos i activitats.

### **ARTICLE 2.6.03**

#### **LLEI DE CARRETERES**

De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no podrà autoritzar-se cap edificació ni serveis a les zones de domini públic, les quals seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vuit (8) metres en vies de quatre o més carrils, de tres (3) metres en vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i d'un (1) metre en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

A les zones de protecció de la carretera, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vint-i-cinc (25) metres en carreteres de quatre o més carrils, de divuit (18) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de vuit (8) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, no es podran realitzar obres ni es permetran, prèvia autorització, més usos que els compatibles amb la seguretat vial. En els nous sòls urbans, les alineacions de les edificacions se situaran fora de la zona de protecció.

A les zones de reserva vial, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de cent (100) metres per a vies de quatre o més carrils, cinquanta (50) metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i vint-i-cinc (25) metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que pugui elevar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

## **TÍTOL III: SISTEMES GENERALS**

### **CAPÍTOL I: DEFINICIONS**

#### **ARTICLE 3.1.01**

#### **DEFINICIÓ I ESTRUCTURA DELS SISTEMES GENERALS**

##### **1.- Definició.**

Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableixen les NN.SS., de conformitat amb el model de desenvolupament urbà que s'adopta per al municipi.

##### **2.- Estructura.**

D'acord amb el model urbà adoptat, les NN.SS. estableixen els següents tipus de sistemes generals:

- Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ).
- Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI).
- Sistema general d'espais lliures (SGEL).

Els sistemes generals, definits per les NN.SS., es delimiten en els plànols d'ordenació global del territori, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats en l'apartat anterior, si bé s'inclouen a les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.

El sòl destinat a sistemes generals es troba subjecte al mateix règim jurídic d'execució, als efectes de valoració i obtenció, que la classe de sòl a la qual s'adscriu.

### **ARTICLE 3.1.02**

#### **REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen pel municipi.

La regulació particular de cadascun dels usos, als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es contenen al Capítol II del Títol V d'aquestes normes.

### **ARTICLE 3.1.03**

#### **SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI (SG-EQ)**

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi. El règim d'usos i edificació serà l'establert a la normativa o directrius incloses a les fitxes de cada sistema. Per la seva funció poden ésser dels següents tipus:

1.- Soci-cultural (EQ-SC):

Comprèn els equipaments socials i culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic tals com biblioteques, centres culturals, sales d'exposicions, etc.

2.- Docent (EQ-D):

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, tals com col·legis d'EGB, instituts, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus.

3.- Assistencial (EQ-A):

Comprèn els serveis d'atenció i cura de les persones amb problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i de desprotecció jurídica, tals com les residències de majors, minusvàlids, albergs per a transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

4.- Administratiu-institucional (EQ-AI):

Comprèn els centres i dependències administratives o polítiques d'ús públic o no, adscrites al funcionament del govern central, del govern autònom, les seves conselleries i de l'Ajuntament.

5.- Esportiu (EQ-E):

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o privat, tals com poliesportius, pistes esportives, camps de futbol, etc.

6.- Seguretat (EQ-SG):

Comprèn els centres i dependències d'ús públic per als cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els bens.

7.- Sanitari (EQ-S):

Comprèn els centres sanitaris, d'ús públic o col·lectiu, per a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris, tals com hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

8.- Religiós (EQ-RL):

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu.

9.- Cementiri (EQ-C):

Comprèn les instal·lacions i activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament al servei de tota la comunitat, d'acord amb el previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

10.- Abastiment (EQ-AB):

Comprèn els centres i instal·lacions, d'ús privat, col·lectiu o públic, destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.

11.- Recreatiu (EQ-R):

Comprèn les instal·lacions destinades a la vida de relació i esplai dels ciutadans, tals com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació al ciutadà o turística, etc

12.- Municipal divers (EQ-MD):

Comprèn, excepte cementiri, qualsevol dels usos, de titularitat i domini públic, destinats a equipament i relacionats en aquest article.

### **ARTICLE 3.1.04**

#### **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (SG-CI)**

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i emplaçament de la xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües de pluja i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat a les presents normes i a la normativa aplicable. Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

### **1.- Xarxa viària (V).**

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o previstos, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, tals com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Es troben recollides en la documentació gràfica del planejament.

### **2.- Instal·lacions i serveis (IS).**

Comprèn, en general, els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigua de pluja i llits de torrents, centres de producció, magatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 Kv, subestacions elèctriques, etc.

### **3.- Transports (TR).**

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies d'àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, tals com estació d'autobusos, etc.

### **4.- Comunicacions i telecomunicacions (CT).**

Comprèn els terrenys i instal·lacions bàsiques per als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio i televisió, xarxes i instal·lacions radioelèctriques i transmissió de dades).

### **5.- Aparcaments de vehicles (AP).**

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles.

## **ARTICLE 3.1.05**

### **SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES PÚBLICS (SG-ELP)**

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. El règim d'usos i d'edificació seran, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui d'aplicació, els enunciats en aquestes normes.

## **CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS**

### **ARTICLE 3.2.01**

#### **PROCEDIMENT GENERAL PER A L'OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat en les presents normes, a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·ladoris o compensatoris.

La qualificació del sòl com a sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats als quals es destina l'esmentat sòl o que en ell s'ubiquen.

### **ARTICLE 3.2.02**

## **DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

### **1.- Desenvolupament per planejament de detall.**

Es realitzarà a través de Plans especials, llevat que les NN.SS. continguin les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-hi en polígons a desenvolupar per Plans parcials o unitats d'actuació.

L'Ajuntament podrà acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà d'un Pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes a les NN.SS. o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat. Fins que siguin formulats els Plans especials, tota intervenció tendent a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari i coherent amb les determinacions de les NN.SS. i en especial es subjectarà a les normes sobre classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants.

Els elements de sistemes generals inclosos en sòl urbanitzable, delimitats per les NN.SS., requeriran prèviament a la seva execució, l'aprovació del Pla parcial que desenvolupi el sector corresponent, sense perjudici, en qualsevol cas, de la facultat municipal d'obtenir anticipadament el sòl destinat a sistemes generals.

### **2.- Execució material.**

L'execució de les obres i instal·lacions en els sistemes generals es durà a efecte d'acord amb la programació i els terminis previstos en les NN.SS. i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons els casos, en consonància amb les previsions que en aquest sentit s'estableixen.

L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escomesa per l'Administració Pública i els particulars, d'acord amb les previsions de les NN.SS. i, si escau, de conformitat amb el que determinen els plans especials per a cada classe de sòl. No obstant això, l'execució de les obres dels sistemes generals expressament previstos i qualificats en el planejament no necessitaran de declaració d'interès general, tenint la llicència que subjectar-se només a les condicions específiques de la qualificació atorgada.

### **3.- Ports i instal·lacions portuàries i complementàries competència de l'administració autonòmica.**

En el domini públic marítim-terrestre, s'aplicaran les determinacions de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears. La zona de servei dels ports de Portopetro, Cala Figuera i Marina de Cala Llonga (Cala d'Or), d'acord amb l'article 12 de l'esmentada Llei, es qualifiquen com a sistema general portuari, encara que són criteri d'aquestes NN.SS. els següents:

- No permetre cap nou port esportiu o dàrsena esportiva al litoral municipal.
- Limitar, de forma restringida i suficientment justificada, les ampliacions dels ports esportius ja existents, sempre i quan l'Ajuntament les consideri oportunes i convenients per a l'interès general i per als objectius de les presents Normes Subsidiàries.
- Permetre les obres necessàries per al manteniment de les instal·lacions existents, així com la millora de les condicions de funcionalitat i de la seva seguretat.

## **ARTICLE 3.2.03**

### **PLANS ESPECIALS D'ORDENACIÓ DEL LITORAL**

Les platges del municipi podran ser objecte d'ordenació detallada, de forma completa o per trams, d'acord amb l'indicat a l'article 3 del Decret 72/1994, de 26 de maig, sobre plans d'ordenació del litoral. La seva iniciativa correspondrà, de conformitat amb l'article 8, a l'Ajuntament i el procediment es subjectarà a l'establert a l'article 9 i següents de l'esmentat Decret.

## **TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ**

#### **ARTICLE 4.1.01**

##### **OBJECTE I FORMES D'INTERVENCIÓ**

1.- Objecte.

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

2.- Formes d'intervenció.

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

- a).- L'atorgament de llicències urbanístiques.
- b).- Les ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c).- L'inspecció urbanística.

#### **ARTICLE 4.1.02**

##### **ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA**

Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, d'ara endavant LDU, i, en general, qualsevol activitat d'ús i/o de realització d'obres.

En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal les parcel·lacions, segregacions o qualsevol altre acte de divisió de finques o predis en sòl rústic. Instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació. Instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems. Modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors, així com la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La subjecció prèvia a la llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades en els apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les NN.SS. amb independència de la seva pertinença al domini públic i sense perjudici de que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

Els actes relacionats en els apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les Administracions Públiques, Comunitat Autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts a la disposició addicional desena del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estan sotmesos a prèvia llicència.

#### **ARTICLE 4.1.03**

##### **PROCEDIMENT I COMPETÈNCIA PER A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES**

**1.- Procediment.**

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota mena s'ajustarà al que disposa la legislació aplicable, aquestes normes i les ordenances municipals.

**2.- Competència.**

La competència per a atorgar llicències de tota mena correspon a l'Ajuntament, segons el procediment regulat en l'article 179 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

La competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà a l'orgue municipal determinat conforme a la legislació de règim local.

**3.- Llicències a sòl rústic.**

La competència correspon a l'Ajuntament amb el procediment determinat en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic o norma que la modifiqui o substitueixi. Quan la parcel·la pertangui a més d'un terme municipal les autoritzacions, d'acord amb l'article 31 de l'esmentada Llei, correspondran al Consell Insular i la normativa d'aplicació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui l'edificació.

#### **ARTICLE 4.1.04**

##### **TIPUS, ABAST I CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES**

**1.- Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:**

**a).- Parcel·lació.**

**b).- Urbanització i dotació de serveis.**

**c).- Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora.**

**d).- Obres menors.**

**e).- Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.**

**f).- Instal·lació.**

**g).- Obertura i funcionament.**

**h).- Obres i usos que s'hagin de realitzar-se amb caràcter provisional.**

**i).- Els moviments de terra, com els desmunts, aplanament, excavació i terraplenat, exceptuant que els esmentats actes formen part d'un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat.**

- j).- La demolició de les construccions, salvant els casos declarats com a ruïna imminents.
  - k).- La tala d'arbres integrats en massa arbòria.
  - l).- La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
  - m).- Els tancaments de solars i terrenys.
  - n).- Les xarxes radioelèctriques.
  - o).- Els altres actes que assenyalin els plans que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries.
- 2.- Abast i contingut.

Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ésser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà per a l'Ajuntament responsabilitat alguna pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquelles.

La llicència urbanística no eximeix al seu titular de l'obligació d'obtenir qualsevol altra llicència i/o autorització exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

#### **ARTICLE 4.1.05**

##### **LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ**

Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es porti a terme en els sòls classificats com a urbans i rústics per les NN.SS. La llicència de parcel·lació o segregació autoritza a partonar i fitar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 del sòl rústic i a les presents NN.SS.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertogui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

#### **ARTICLE 4.1.06**

##### **LLICÈNCIES PER A MOVIMENT DE TERRES**

Estan sotmesos a prèvia llicència municipal els moviments de terra, tals com els desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, excepte aquells supòsits que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització o dotació de serveis, prèviament aprovat, o d'edificació que disposi de llicència atorgada.



L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma tal que pugui dificultar el destí previst en les NN.SS. o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

### ARTICLE 4.1.07

#### LLICÈNCIES PER A OBRES D'EDIFICACIÓ

L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat sigui conforme amb l'ordenació urbanística aplicable.

Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, el qual, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i/o estudis complementaris legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests informes o estudis o les deficiències que s'hagin observades pels serveis tècnics municipals, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Un cop informat favorablement el projecte sobre el compliment de les condicions urbanístiques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, s'atorgarà la llicència i es notificarà a l'interessat a fi de la redacció del projecte d'execució que s'ajustarà estrictament al projecte bàsic i a les condicions de la llicència. En qualsevol cas, els projectes compliran amb el vigent Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Quant al projecte bàsic i d'execució s'estarà al que estableixen els articles 6 i 7 de la LDU. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació prèvia del projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut (Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre), així com, en el cas que fos necessari, s'hauran d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de les xarxes d'infraestructura.

El projecte d'execució, en el cas legalment exigible, s'acompanyarà del projecte d'infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, segons el que disposa el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i el Reial decret 401/2003, de 4 d'abril, pel qual s'aprova el seu Reglament regulador, així com, en el cas que correspongui, del projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques als edificis, segons el que disposa el Reial decret 1727/2007, de 20 de juliol, redactats per tècnic competent i visats pel Col·legi professional corresponent.

La sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació s'acompanyarà del corresponent projecte bàsic o bàsic i d'execució en què hauran de figurar, a més de l'edificació projectada, el detall dels tancament de la parcel·la i, als efectes de poder constatar que l'actuació projectada compleix amb les condicions tècniques, de dimensió i d'ús fixades pel planejament i la normativa aplicable, s'exigeix la constància i, si escau, acreditació dels documents següents:

- 1.- Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la amb el planejament aplicable.
- 2.- En sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes previstos en l'article 40 del Reglament de gestió urbanística i en l'article 2.3.04 d'aquestes normes urbanístiques.
- 3.- Fotografies de la parcel·la i de les seves confrontants, des del vial al que dona front, on s'apreciïn les característiques d'aquesta.
- 4.- Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic), expressant la situació de la parcel·la o finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la il·leta en la qual estigui situada o de la finca. S'hauran d'acotar les distàncies de l'obra a l'eix de la via pública i a

la vorera més pròxima i s'indicarà l'orientació i les alineacions i rasants oficials del vial d'accés. Així mateix s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbratge, fanals i mobiliari urbà, fixant, a més a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.

- 5.- Topogràfic del solar en el que estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voravia.
- 6.- El sol·licitant haurà d'aportar també a l'Ajuntament els següents documents:
  - Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, si escau, nomenament de coordinador de seguretat i salut.
  - Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de provenir la parcel·la d'una agrupació, segregació, reparcel·lació o compensació.
  - Si s'escau, haver materialitzat les cessions de terreny necessàries per a la concessió de la llicència (superfície vials, aparcament, zones verdes, etc.)
  - La indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea, de conformitat amb l'article 95 del Text refós de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976).
  - Quan la parcel·la, sobre la qual es sol·licita llicència, no reuneixi les condicions de solar i es garanteixi l'execució simultània de l'edificació amb la dotació de serveis o les obres d'urbanització, el compromís de no ocupar l'edificació fins que no s'hagin completat i recepcionats per l'Ajuntament els esmentats serveis.
  - Fotocòpia de l'últim rebut d'IBI.

Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals corresponents, així com realitzar tots els tràmits d'indole específica que fossin exigibles a tenor de les presents normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

- 7.- A més a més, en compliment del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, els productors d'aquests residus estan obligats a:
  - a).- Presentar un contracte formalitzat amb els gestors autoritzats pel servei públic insularitzat per gestionar els residus generats, en el moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició, abans de l'inici, adjunt a la corresponent sol·licitud o en el moment de la retirada de la llicència municipal d'obres, segons es tracti d'obra menor o major, respectivament.
  - b).- Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció-demolició, els següents continguts:
    - Una avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.
    - L'avaluació, si fa falta, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a la restauració de pedreres.
    - Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
    - Una valoració econòmica del cost d'una gestió adequada dels residus generats.

### ARTICLE 4.1.08

#### LLICÈNCIES PER A OBRES MENORS

Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin al disseny exterior, la fonamentació, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les segregacions en sòl rústic, ni les intervencions en àmbits i elements declarats com béns d'interès cultural, béns catalogats o béns inclosos en el catàleg municipal, grans moviments de terra i la tala d'una massa d'arbres.

- a).- La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà de:
- Plànol de situació.
  - Croquis de l'estat actual.
  - Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes.
  - Memòria descriptiva de les obres.
  - Pressupost detallat per partides i total de l'obra.
  - Nomenament d'empresa constructora.
- b).- Per a la col·locació de grues i bastiments, quan l'entitat d'aquests el requereixi, s'exigirà el nomenament d'un tècnic competent.
- c).- En cas de requerir-se, de conformitat amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, estudi o estudi bàsic de seguretat i salut i, si escau, nomenament d'un coordinador de seguretat i salut. L'esmentat estudi s'haurà d'aportar redactat per tècnic competent. En cas de no requerir-se, s'haurà d'aportar un document d'avaluació de riscos laborals.
- d).- Sense perjudici de l'ordenança municipal que els reguli, queden exclosos del compliment de les obligacions del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, assenyalades en l'article anterior els productors de residus provinents d'obres menors i reparacions domiciliàries. No obstant això, els mateixos hauran de ser abocaments a una planta de tractament del servei públic insularitzat.

### **ARTICLE 4.1.09**

#### **LLICÈNCIA PER A DEMOLICIÓ DE CONSTRUCCIONS**

- 1.- Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu competent designat per dirigir-les.
- 2.- La sol·licitud de llicència s'acompanyarà dels següents documents:
- a).- Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic).
- b).- Projecte (plantes, alçats i seccions) que permeti apreciar l'indole de l'enderrocament o demolició a realitzar, visat pel col·legi professional corresponent, i memòria descriptiva i tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
- El projecte inclourà, si s'escau, la justificació del compliment de les obligacions assenyalades a l'article 9 del Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'Illa de Mallorca.
- c).- Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, realitzat per tècnic competent.
- d).- Fotografies a les que es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i pel facultatiu designat per dirigir les obres.

- e).- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres i de la seva execució, visada pel col·legi professional corresponent, designació, si escau, de coordinador de seguretat i salut i nomenament de l'empresa d'obres encarregada d'executar l'enderrocament.
- 3.- Quan es tracti de demolicions en edificis inclosos en el Catàleg es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en el Catàleg.

### **ARTICLE 4.1.10**

#### **TERMINI DE RESOLUCIÓ DE LLICÈNCIES I SILENCI ADMINISTRATIU**

- 1.- Termini de resolució de llicències.
  - a).- S'atorgaran o denegaran en el termini d'un mes, comptat des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació, les llicències relatives a:
    - Obres i instal·lacions industrials menors.
    - Obertura d'activitats excloses del R.A.M.N.I.P., segons l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer.
    - Les obres menors, enteses en els termes de l'article 7.2 de la LDU i article 4.1.08 de les presents normes.
  - b).- La resta de llicències no catalogades, d'acord amb l'article 7.2 de la LDU, com a obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, comptats des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació.

- 2.- Silenci administratiu.

Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència, amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit, sense que l'Ajuntament hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la següent forma:

- a).- Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.
- b).- Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística s'estarà al previst en la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.
- c).- Quan per a determinada actuació subjecta a llicència fossin prèviament exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini per a que operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per emetre la seva autorització.
- d).- En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.
- e).- Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per resoldre, l'Ajuntament està obligat a dictar resolució expressa en els termes previstos en la Llei 30/1992 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

### **ARTICLE 4.1.11**

#### **INICIACIÓ, TRANSMISSIÓ, PRÒRROGUES I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES**

En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeix per iniciar i en el que s'han de concloure's les obres. L'esmentat termini serà el fixat, de conformitat amb l'article 8.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, per l'Ajuntament d'acord al següent:

- Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes.
- Obres menors i obres de reforma interior: 8 mesos.
- Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.
- Obres majors, d'urbanització i dotació de serveis: 24 mesos.

### **1.- Iniciació.**

Les activitats autoritzades per la llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament que serà com a màxim de sis (6) mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

### **2.- Transmissió.**

Les llicències es podran transmetre comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou i assumint expressament aquest totes les càrregues derivades de la llicència. En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

### **3.- Pròrrogues.**

Quant al règim de prorrogues, tant d'inici com de finalització de les obres, s'estarà al que disposa la LDU i la legislació urbanística aplicable. Serà necessària la seva sol·licitud, mitjançant instància del titular de la llicència, acompanyada d'una acta subscripta pel director de l'obra en la qual es farà constar específicament l'estat d'execució en què es troben les obres.

### **4.- Caducitat.**

Transcorreguts els terminis fixats en la llicència o quan el seu titular incompleixi les condicions a les quals estaven subordinades, d'acord amb l'article 182 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, les autoritzacions i llicències queden sense efecte.

Un cop extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, excepte, prèvia autorització o ordre de l'Ajuntament, les obres estrictament necessàries per garantir la seguretat de les persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada.

Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, excepte els treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Ajuntament, es consideraran com a obres no autoritzades, donant lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executives que corresponguessin.

## **ARTICLE 4.1.12**

### **MODIFICACIÓ DE LES LLICÈNCIES D'OBRES**

Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzats o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i

ocupació màxima permesa, hauran d'ésser prèviament autoritzades per l'Ajuntament i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, no podent-se iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut la resolució favorable.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situats en àrees de protecció del patrimoni o es realitzin en edificis catalogats.

Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat col·legial corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran d'ésser subscrietes pel titular de la llicència i pel tècnic director de les obres.

Per a tot el que no queda regulat en aquestes normes s'estarà a l'article 5 de la LDU.

### **ARTICLE 4.1.13**

#### **CÈDULES D'HABITABILITAT I LLICÈNCIES DE PRIMERA UTILITZACIÓ**

##### **1.- Cèdules d'habitabilitat.**

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi.

##### **2.- Llicències de primera utilització.**

Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells, prèvia comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència va ser concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb o sense canvi d'ús.

La sol·licitud d'aquestes llicències s'haurà d'acompanyar de plànols, redactats i signats per tècnic competent, on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els documents següents:

- a).- Certificat final d'obra, subscrit pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi professional i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.
- b).- Liquidació final del cost de l'obra.
- c).- Si s'escau, de conformitat amb el que estableix l'article 2 del Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis, la documentació indicada en l'article 10.2 relativa a aquestes instruccions.

El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un mes, llevat de deficiències subsanables, comptat des de la presentació de la totalitat de la documentació relacionada a l'apartat anterior.

L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix als sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivés d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc els eximeix dels

deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a que fa referència la legislació urbanística aplicable.

#### **ARTICLE 4.1.14**

##### **LLICÈNCIES D'ACTIVITATS**

- 1.- Sense perjudici de la normativa que la desenvolupi o substitueixi, s'aplicarà, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com el Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, el Decret 19/1996, de 8 de febrer, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.
- 2.- Per a la sol·licitud de llicència d'activitat es requeriran els següents documents:
  - a).- Instància de sol·licitud i projecte d'activitat, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent que contindrà plànol d'emplaçament a escala màxima 1/500 ó 1/1.000 de les NN.SS., firmat pel sol·licitant i plànols (planta, secció, façana a carrer, etc.) del local, a escala màxima 1/100.
  - b).- Referència cadastral.
  - c).- Document que acrediti la disponibilitat del local (escriptura de propietat, contracte de lloguer, etc.).
- 3.- Un cop atorgada la llicència d'instal·lació, el titular haurà de sol·licitar llicència d'obertura i funcionament per a la qual cosa, a més de la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació que, si escau, figuri entre les prescripcions de la llicència d'instal·lació.
- 4.- L'obtenció de llicència d'instal·lació quan es tracti d'un ús específic que no sigui exclusivament el d'habitatge, haurà de ser prèvia a la d'edificació i ús del sòl. L'esmentat règim també s'aplicarà, d'acord amb la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, a les naus i locals d'ús indeterminat, situats en polígons industrials o de serveis. No s'aplicarà als locals d'ús indeterminat situats en edificis d'ús exclusiu residencial que compleixin amb les condicions següents:
  - a).- Que disposin d'un conducte estanc i de grau de reacció al foc M0 per a extracció de fums amb unes dimensions mínimes de 30x30 cm o de secció circular equivalent, per cada 100 m2 construïts de local o fracció.
  - b).- Que tinguin determinat l'espai per a la ubicació de les unitats exteriors d'aire condicionat.
  - c).- Que els locals estiguin compartimentats amb tancaments de resistència mínima al foc 120 minuts.
  - d).- Que disposin almenys d'un accés adaptat per a persones amb discapacitat.
  - e).- Que disposin de ventilació d'ús exclusiu per als lavabos.
- 5.- Quan les obres siguin compatibles amb l'activitat, s'adjuntin plànols d'aquesta i l'acreditació signada per tècnic competent, no requeriran llicència d'instal·lació prèvia els locals existents on es pretengui realitzar obres per adaptar-los a una activitat permanent innòcua.

#### **ARTICLE 4.1.15**

##### **ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSIÓ D'OBRES**



Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel Batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència en ordre a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèria de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeixi per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en quant no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ésser constitutiu de delictes o falta.

L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

### **ARTICLE 4.1.16**

#### **DRET FONAMENTAL AL REPÒS**

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que consideri necessàries per salvaguardar el dret fonamental al necessari repòs i tranquil·litat dels residents, estiuiejants i turistes, incloent ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament procurarà que, durant els mesos de maig, juny, juliol, agost i setembre, les obres que es comencin o es realitzin a tot el Terme municipal no resultin molestes, per la qual cosa podrà impedir, durant aquest període, que s'executin obres de demolició, moviments de terres o excavacions, pilotatges, fonamentacions, murs, construcció d'estructures i obres exteriors que raonablement puguin causar molèsties per renous, vibracions, pols, etc. Durant aquest període de temps i pels mateixos motius, també es podran prohibir o limitar l'ús de grues i maquinària que puguin resultar també molestes. A més a més, per evitar o disminuir les esmentades molèsties, l'Ajuntament també podrà prescriure a la llicència aquelles condicions particulars que suposin mesures especials a adoptar durant l'execució de qualsevol obra que es realitzi durant el període de temps abans indicat.

## **CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **ARTICLE 4.2.01**

#### **ORGANITZACIÓ I FUNCIONS DE LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA**

S'estarà al contingut i determinacions del Títol II: L'inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (LDU) o normativa autonòmica que la substitueixi.

### **ARTICLE 4.2.02**

#### **PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA, INFRACCIONS I PRESCRIPCIÓ**

S'estarà al contingut i determinacions dels Títols III, IV i V de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística o normativa autonòmica que la substitueixi. Supletòriament, en el que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà, per part de l'Ajuntament, l'adopció de les mesures



necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada de la maquinària i dels materials preparats per ser utilitzats a l'obra, procedint, en el cas que l'interessat no ho faci, a executar-ho l'Ajuntament i/o a precintat l'obra i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

### **CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ**

#### **ARTICLE 4.3.01**

#### **DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS**

##### **1.- Deure de conservació genèric.**

Els propietaris dels edificis, d'acord amb l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per mantenir la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Segons el que preveu l'article 18 del Reial decret 1346/1976, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes als esmentats deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins el deure de conservació que correspon als propietaris, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament, segons els criteris d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'immoble o parts afectades.

##### **2.- Deures de conservació del patrimoni històric.**

a).- La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de conservar-los a llurs respectius propietaris o posseïdors.

b).- Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc. es produïssin troballes d'interès arqueològics es procedirà a la immediata suspensió de les obres i es seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni Històric de les Illes Balears i el Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.

Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològics. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològics, serà objecte de les sancions administratives previstes, a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, o penals.

c).- En el cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides per les NN.SS. o per les normes o projectes de caràcter històric-artístic, subsidiàriament aquestes podran realitzar-se per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici d'acord amb la legislació vigent (article 27.2 de la Llei 12/1998).

d).- Els béns d'interès cultural o catalogats, en el cas que el propietari en fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguessin degudament atesos, podran ésser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública (article 33 de la Llei 12/1998).

- e).- Les construccions o elements inventariats hauran, si s'escau, de conservar l'espai lliure adjacent dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.
- f).- Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que, d'acord amb l'assenyalat en la fitxa corresponent del Catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

### **ARTICLE 4.3.02**

#### **ADEQUACIÓ A L'AMBIENT DE LES OBRES I LES EDIFICACIONS**

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin i l'Ajuntament denegarà, arribat el cas, la llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuessin o enlletgissin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-se exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les normes generals de l'edificació.

### **ARTICLE 4.3.03**

#### **ORDRES D'EXECUCIÓ I LÍMIT DEL DEURE DE CONSERVACIÓ**

L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedís del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació, financi o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

### **ARTICLE 4.3.04**

#### **RUÏNA IMMINENT I SUPÒSITS LEGALS PER A LA DECLARACIÓ DE RUÏNA**

##### **1.- Ruïna imminent.**

En el cas d'imminent perill d'esfonsament total o parcial d'un immoble s'adoptaran amb tota urgència les mesures i precaucions proposades pels serveis tècnics municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari de l'edifici ruïnós. No obstant això, la declaració de ruïna imminent d'un edifici protegit no ha de comportar necessàriament la seva demolició.

##### **2.- Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella, d'acord amb l'article 183.2, de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976), en els següents supòsits:**

- a).- Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.

- b).- Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c).- Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

## **TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ**

### **CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ**

#### **ARTICLE 5.1.01**

##### **TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNS**

##### **1.- Tipus d'edificació.**

Els tipus d'edificació establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin seran les següents:

##### **a).- Segons alineació vial:**

Quan la façana de les edificacions s'hagi de situar contigua amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada de les mateixes. La superfície edificable en planta vindrà determinada per una profunditat edificable màxima, mesurada perpendicularment a partir de l'alineació de façana.

##### **b).- Edificació aïllada:**

Quan la disposició de l'edificació a la parcel·la es regula establint-se unes separacions mínimes a les partions i es troba definida, a més a més, per paràmetres d'edificabilitat, ocupació i altura.

##### **c).- Volumetria específica:**

Quan la situació de les edificacions, així com la seva forma en planta i secció, es troba a les pròpies NN.SS. o instrument de planejament que les desenvolupi.

Les condicions d'edificació de les il·letes ordenades segons volumetria específica (VE) es regiran per l'estudi de detall aprovat i els usos seran els corresponents a la qualificació urbanística predominant a la zona homogènia.

##### **2.- Normes comuns a tots els tipus.**

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar a totes les classes de sòl. Seran d'aplicació directa a tot el sòl classificat com a urbà i urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzi per mitjà dels corresponents Plans parcials. Seran a més d'aplicació supletòria a sòl rústic en el que fa a la definició dels paràmetres edificatoris i a les mesures de terrenys i edificabilitats.

#### **ARTICLE 5.1.02**

##### **COMPLIMENT DELS REQUISITS DE PARCEL·LA A SÒL URBÀ**

- 1.- S'entendrà per façana mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb aparcaments i espais lliures públics, vials o passos per als vianants. Aquesta longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial.

Quan existeixi xamfrà, la medició es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins la intersecció de l'altre. En els fons de sac, entenent com a tals els eixamplaments de vials sense prolongació, s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplada mínima de la façana de parcel·la.

- 2.- Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions inferiors als mínims, les seves condicions d'edificació seran les següents:
  - a).- La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:
    - Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS.
    - Si la parcel·la compleixi les condicions de superfície o façana mínima a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, o degut a la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims.
  - b).- Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., la parcel·la resultarà inedificable mentre no es regularitzi quant a superfície o format
- 3.- Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en el paràgraf 1er de l'apartat 2.a, s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS. i que les parcel·les confrontants són propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.
- 4.- En cas de que es trobi en la situació prevista en el paràgraf 2n de l'apartat 2.a, s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

### ARTICLE 5.1.03

#### COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

A cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cadascú dels paràmetres límit fixats a les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'altre o d'altres i així es condicionarà l'edificació al o als que més estrictes resultin per a cada cas particular.

- 1.- L'ocupació i edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquin de forma directa.
- 2.- Altura màxima.

Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa. La correspondència entre nombre de plantes i altura màxima es defineix a les ordenances particulars.
- 3.- Altura mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.
- 4.- Nombre de plantes.
  - a).- La correspondència entre nombre de plantes i altura s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona: Planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana

o amb porxos.

- b).- La planta soterrani o semi soterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en l'article 6.1.06 i apartat 3 de l'article 6.2.03.
- c).- Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins un metre i cinquanta centímetres (1,50) en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.
- d).- Els solars amb vial d'accés elevat respecte del terreny natural es podran reomplir fins al nivell de la vorera quan es trobin en la situació descrita en l'apartat 3 de l'article 6.2.02. En aquest cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, als efectes de l'aplicació del paràgraf anterior, es mesurarà en el punt mig de la façana de la parcel·la a partir de la rasant del vial. De no reomplir-se el solar, la mesura es realitzarà a partir del terreny natural

### 5.- Volum.

És el comprès entre els elements constitutius de tancament o coberta de totes les plantes edificades. S'exclou d'aquest:

- L'últim forjat.
- Les cobertes inclinades que es permetin sobre l'altura reguladora màxima.
- Els soterranis i semisoterranis, així com balcons, terrasses, porxos, galeries o porxes i escales que estiguin coberts per altres elements, en les mateixes condicions que per al còmput de l'edificabilitat.
- Les pèrgoles sempre que no computin com a ocupació i les terrasses descobertes.
- Els dipòsits i instal·lacions que tampoc no ho facin com a edificabilitat.

### ARTICLE 5.1.04

#### SUPERFÍCIE D'Ocupació DE LA PARCEL·LA

És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de l'àrea compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, incloent porxos i cossos o elements sortints, excepte les simples cornises i ràfecs que compleixin amb el vol màxim definit en aquestes normes. Es defineix com un percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

Les pèrgoles, quan estiguin formades per un entramat calat de barres repartides uniformement i la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, sigui igual o superior a deu (10), no computaran com a ocupació. Els elements sustentadors hauran de ser, així mateix, a base de barres lleugeres.

Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions en les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny. Aquestes construccions, quan no computin, només podran ocupar l'espai estrictament necessari.

### ARTICLE 5.1.05

#### CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT

- 1.- La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
- 2.- La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts i les pèrgoles, que compleixin la definició de l'article anterior, no computaran en cap tipus d'edificació. Tampoc computaran com a edificabilitat les pèrgoles, que no compleixin amb la definició de l'article anterior, sempre que no excedeixin de

l'ocupació del solar.

- 3.- No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, trasters, centres de transformació, serveis auxiliars diversos, equipament complementari de la indústria turística com cuines, magatzems, bugaderies o similars), quan tampoc no ho facin com a planta segons definició de l'apartat 4.b de l'article 5.1.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta soterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres.
- 4.- La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50 %) sempre que estiguin oberts en una dimensió compresa, inclusivament, entre un terç (1/3) i menys d'un mig (1/2) del seu perímetre. En els altres casos computarà al cent per cent (100 %), encara que no comptabilitzaran com a edificabilitat quan estiguin oberts en la meitat (1/2) o més del seu perímetre. S'entendrà com a tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.
- 5.- No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions unifamiliar aïllades.
- 6.- En edificació d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments, es podrà descomptar del còmput de superfície construïda les superfícies destinades a aljubs, magatzems i serveis generals de l'edificació.

#### **ARTICLE 5.1.06**

#### **CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA**

- 1.- Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:
  - a).- El forjat del sostre de la darrera planta.
  - b).- La formació de terrats i cobertes inclinades, amb pendent mínima d'un vint per cent (20 %) i màxima d'un trenta per cent (30 %), sense sobrepassar l'altura total de l'edificació. La cota de coronació de les cobertes inclinades podrà arribar com a màxim a una altura de dos (2) metres per sobre de l'intradós del darrer forjat.
  - c).- Els paretons i baranes amb una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre el paviment.
  - d).- La caixa d'escala, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m<sup>2</sup> i el recinte que conté la maquinària de l'ascensor, si hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida per la normativa reguladora. L'altura total de la caixa d'escala no podrà sobrepassar els tres metres i trenta centímetres (3,30) i els quatre (4) metres el recinte de la maquinària de l'ascensor. Es permetrà també que la caixa d'escala contingui, amb una altura total de quatre (4) metres, l'espai necessari per a que l'ascensor tingui parada en el terrat sempre que no existeixi el recinte de maquinària. Les altures es mesuraran a partir de l'intradós de l'últim forjat.
  - e).- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.
  - f).- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.
  - g).- Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes d'aïració i artefactes captadors d'energia solar.

- 2.- Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.
- 3.- Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.
- 4.- Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici, en el que sigui possible, hauran d'estar agrupats.
- 5.- També es permetrà una piscina o "jacuzzi" i una zona elevada d'accés o solàrium annex, sempre que aquests elements constructius estiguin separats almenys tres (3) metres de les façanes de l'edificació i, excepte una barana diàfana de protecció d'un (1) metre d'altura, no sobresurtin de l'altura màxima permesa als ampits.

### **ARTICLE 5.1.07**

#### **ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL**

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m2 de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial, es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la fondària edificable o, si escau, dins la ocupació màxima. En el tipus d'edificació aïllada a la superfície total de la parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés, quan la xifra decimal sigui igual o superior a la meitat d'una unitat, i per defecte, en cas contrari, que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats, en edificació continua, de la fondària edificable o de l'ocupació màxima i, en edificació aïllada, de la parcel·la, segons es defineix en l'apartat anterior. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar en una parcel·la.

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior. Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos distints, encara que admesos a més del residencial, es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial en cada parcel·la.

### **ARTICLE 5.1.08**

#### **REORDENACIÓ DE VOLUMS**

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS. en qualsevol de les zones, excepte en casc antic que serà amb caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall amb l'àmbit mínim d'una il·leta, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clares avantatges per a la ciutat.

Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'altura màxima i total de cada il·leta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica prevista. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial la superfície edificable destinada a altres usos o transferir edificabilitat del pati d'il·leta per a la seva utilització residencial. No obstant això, es podrà modificar l'ocupació de la parcel·la i, en edificació aïllada, quan estigui justificat, les reculades previstes en aquestes normes a vies i límits. En cap cas es podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants.

En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per



a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

#### **ARTICLE 5.1.09**

##### **COSSOS I ELEMENTS SORTINTS SOBRE VIA PÚBLICA O ESPAI LLIURE PÚBLIC**

- 1.- Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'ell com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50) sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres. Aquesta distància podrà reduir-se a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en cas de passatge per a vianants.
- 2.- Les baixants d'aigües, tant de pluja com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana de la planta baixa, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.
- 3.- Els balcons i cossos tancats no tindran un voladís superior a la dècima part (1/10) de l'ample de la via pública i es separaran un mínim de trenta (30) centímetres del caire exterior de l'encintat de la voravia. S'hauran de separar dels veïns una distància mínima igual a la del voladís màxim permès i no inferior a seixanta (60) centímetres. Els laterals dels elements volats no podran, amb la finalitat de reduir la distància de separació als veïns, inclinar-se o escalonar-se.
- 4.- Els cossos volats sobre la via pública no podran tancar-se. En el cas d'existir xamfrà i projectar-se voladís, aquest haurà d'incloure la totalitat del mateix..

#### **ARTICLE 5.1.10**

##### **XAMFRANS**

Els xamfrans seran d'obligatòria execució només en planta soterrani, semisoterrani i baixa quan estiguin grafiats en el plànol d'ordenació del sòl urbà a les cantonades de les il·letes de tipologia entre mitgeres i vindrà definit pels punts d'intersecció de les línies de façana amb la circumferència que, amb centre a l'esmentat punt d'intersecció, tingui com a ràdio la suma de les amplades d'ambdós voravies, amb una longitud màxima de tres (3) metres i mínima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).

#### **ARTICLE 5.1.11**

##### **PROTECCIÓ DE L'ARBRA**

- a).- L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'esplai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afectin als exemplars de menor edat i port.
- b).- Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.
- c).- A les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar aïllat, serà preceptiva la plantació d'arbrat.
- d).- En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, a no ser que, per causa de força major, sigui necessari eliminar alguns exemplars, procurant-se, en aquest cas, que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.



- e).- Quan una obra pugui afectar a algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva situació en els plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs d'arbrat, fins a una altura mínima d'un metre i vuitanta centímetres (1,80), amb adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deteriorament. L'arbrat que s'ha de protegir, serà l'existent fora de l'obra objecte de llicència.
- f).- La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareguin els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, essent substituïts, a ser possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants als tradicionals.

#### **ARTICLE 5.1.12**

##### **EXIGÈNCIA DEL PREVI ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS A DETERMINATS CASOS**

Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per una nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada en els plànols d'ordenació.

No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que, a més de l'oportuna llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ser necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres.

L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

#### **ARTICLE 5.1.13**

##### **EDIFICACIONS DAVANTERES A LLITS PÚBLICS**

Excepte autorització administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les pròxims a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

Els usos permesos a les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la llei d'aigües i desenvolupaments reglamentaris, fins l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o rectifiqui.

### **CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS**

#### **ARTICLE 5.2.01**

##### **OBJECTE, APLICACIÓ I ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS**

- 1.- Objecte.

Els preceptes reguladors d'aquest Capítol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl urbà i

de les edificacions, fixant els usos que en ells poden desenvolupar-se, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en les presents NN.SS.

### 2.- Aplicació.

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de la zona que corresponguin, en funció de la localització del sòl, edifici o instal·lació.

### 3.- Estructura general dels usos.

#### a).- Segons la seva assignació urbanística.

##### a.1).- Ús global:

És l'establert per les NN.SS. per definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ésser:

- Usos globals lucratiu, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- Usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

##### a.2).- Ús detallat:

És el contemplat de forma més detallada per les NN.SS. per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

#### b).- Segons la seva utilització.

##### b.1).- Públic:

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei. A sòl urbà seran d'ús públic els següents: Equipaments, comunicacions i infraestructures i espais lliures (espais lliures públics). També, si escau, ho podran ser els usos següents: Residencial i industrial.

##### b.2).- Col·lectiu:

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga. A sòl urbà podran, si escau, ser d'ús col·lectiu els següents: Residencial (residencial comunitari), equipaments (soci-cultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastiment i recreatiu) i comunicacions i infraestructures (transports i aparcaments de vehicles).

##### b.3).- Privat:

És el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu. A sòl urbà seran d'ús privat els següents: Residencial, industrial, serveis i espais lliures (espais lliures privats). També, si escau, ho podran ser els usos següents: Equipaments (soci-cultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastiment i recreatiu) i comunicacions i infraestructures (instal·lacions i serveis, transports, comunicacions i telecomunicacions i aparcaments de vehicles).

#### c).- Segons la seva titularitat.

### c.1).- Ús de domini públic:

En compliment dels articles 19.1.b i 29.1.d i e del Reglament de planejament urbanístic, les NN.SS. determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius previstos, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, d'acord amb l'article 39 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, es destinaran a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i a altres usos d'interès social. Es consideren usos d'interès general, als efectes d'allò que s'ha determinat en l'apartat 3 de l'article 37 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública, modificat per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, els següents: Operacions d'iniciativa pública de rehabilitació d'habitatge protegit, conservació, gestió o ampliació dels propis patrimonis públics de sòl, execució de dotacions urbanístiques públiques inclosos els sistemes generals, compensació a propietaris a qui correspongui un aprofitament superior al permès pel planejament, adquisició i rehabilitació de béns immobles declarats d'interès cultural i catalogats i a l'adquisició i millora d'àrees naturals, adopció de mesures de millora i conservació del medi ambient.

### c.2).- Ús de domini privat:

En compliment dels articles 19.1.b i 29.1.d del Reglament de planejament urbanístic, les NN.SS. proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos en l'anterior apartat.

### d).- Segons la seva compatibilitat.

#### d.1).- Ús permès:

És aquell que s'autoritza per les Nomes Subsidiàries de forma alternativa per a cadascuna de les zones.

#### d.2).- Ús condicionat:

És aquell que està subjecte a una autorització prèvia en base al compliment de determinats requisits legals.

#### d.3).- Ús prohibit:

És aquell la implantació del qual no es permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuals per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits o condicionats.

## ARTICLE 5.2.02

### CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

Per a la fixació dels usos als sòls i per a la seva adequada regulació es defineixen els següents conceptes:

#### 1.- Residencial.

Ús privat que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública, en tot cas, de caràcter residencial. L'esmentat ús podrà desenvolupar-se en modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer.

- a).- Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres:

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

- b).- Habitatges unifamiliars adossats:

Es tracta de dos habitatges unifamiliars adossats o d'un conjunt de més habitatges unifamiliars adossats a una mateixa parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents.

- c).- Edifici plurifamiliar:

És el format per un conjunt de habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

- d).- Residencial comunitari:

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a col·legis majors, residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

- 2.- Industrial o secundari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se subdivideix en tres usos detallats:

- a).- Indústries:

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i a l'elaboració de productes. Pot ser, segons les condicions establertes en l'article 5.2.03, desenvolupat:

- a.1).- A zona no industrial urbana:

- En plantes inferiors d'edifici no industrial.
- En plantes pis d'edifici no industrial.

- a.2).- A zona industrial urbana.

- b).- Magatzems:

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

- c).- Tallers:

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

- 3.- Serveis o terciari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Se subdivideix en quatre usos detallats:

### a).- Comercial:

Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els locals i les construccions o instal·lacions ubicats al sòl de manera fixa i permanent, coberts o sense cobrir, exempts o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació de serveis d'aquesta natura al públic, com també qualssevol altres recintes tancats que rebin aquella qualificació en virtut de disposició legal o reglamentària.

Aquests establiments podran ser individuals o col·lectius i es consideren col·lectius els conformatos per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en els que s'exerceixen les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'algun dels elements següents:

- L'existència d'un vial o espai lliure, preexistent o no, públic o privat, l'objectiu principal del qual sigui assegurar la circulació interna entre els distints establiments comercials, per a ús exclusiu dels clients i del personal dels establiments.
- L'existència d'una àrea o àrees d'estacionament comú o contigües als diferents establiments que no prohibeixin la circulació de vianants entre aquestes.
- Estar units per una estructura jurídica comuna, controlada directa o indirectament almenys per un associat o que disposin d'una adreça, de dret o de fet, comú.
- L'existència d'un perímetre comú delimitat.

La densitat comercial màxima del municipi en metres quadrats de superfície construïda per zones o barris, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m<sup>2</sup>, serà el resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge. Fins a la determinació, mitjançant la disposició reglamentària prevista en la Llei 8/2009, de 16 de desembre, del concepte de població equivalent i del percentatge, s'aplicarà transitòriament el que s'assenyala en la memòria justificativa.

### b).- Administratiu privat:

Són les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.

### c).- Turístic:

Són les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. Aquest ús, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

### d).- Establiments públics:

Són les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i en el grup XLII de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, com, per exemple, restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i similars.

### 4.- Equipaments.

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

a).- Soci-cultural:

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

b).- Docent:

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

c).- Assistencial:

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

d).- Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

e).- Esportiu:

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

f).- Seguretat:

Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

g).- Sanitari:

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris,

dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

h).- Religios:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

i).- Cementiri:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

j).- Abastiment:

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

k).- Recreatiu:

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

k.1).- Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

k.2).- Que es realitzin en el parc i jardins. S'inclouen a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació al ciutadà o turístiques, etc.

l).- Municipal divers:

Reuneix la possibilitat d'ésser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestructures.

a).- Xarxa viària:

L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres, per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i per les pròpies NN.SS., així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Instal·lacions i serveis:

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i

serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de aigua de pluja i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

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

c).- Transports:

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

d).- Comunicacions i telecomunicacions:

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

e).- Aparcament de vehicles:

Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només en les zones industrials i de serveis.

f).- Estació de serveis:

Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (benzinera), encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

6.- Espais lliures.



Comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els següents tipus:

- a).- Espais lliures d'ús i domini públics:

Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en l'article 6.3.10.1.

- b).- Espais lliures privats:

Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

### ARTICLE 5.2.03

#### RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SÒL URBÀ

- 1.- El règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, així com el nivell de permisivitat de cadascun d'ells.
- 2.- Les classes o subclasses d'usos permesos o prohibits, així com la seva situació respecte a altres usos i edificis, es recullen en les ordenances particulars de les zones. Els usos que no figurin expressament com admesos es troben prohibits.
- 3.- Els Plans especials de reforma interior, els Plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució en l'interior de les edificacions.
- 4.- Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NN.SS. sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.
- 5.- Categories segons situació i determinacions particulars dels usos.

A sòl urbà, es defineixen les següents categories segons situació:

- 1.- A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a situació segona.
  - 2.- A planta baixa amb accés directe des de la via pública i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (amb un mínim del 50 % a planta baixa).
  - 3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
  - 4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos.
  - 5.- A espai lliure de parcel·la.
- 5.1.- Residencial
- a).- Situacions permeses en zona residencial urbana: Ús unifamiliar i plurifamiliar: 1a 4. Ús residencial comunitari: 3 i 4.
  - b).- Situacions permeses en zona no residencial urbana: Ús unifamiliar: 1 i 4.
  - c).- Determinacions específiques:
    - Es prohibeix l'ús residencial en planta soterrani o semisoterrani, encara que podran situar-se les

dependències que siguin complementàries o al servei de l'ús residencial. No obstant això, aquest ús es permetrà en plantes per sota de la baixa en solars amb edificació segons alineació vial en els quals el terreny natural es trobi més baix que el nivell de la rasant del carrer sempre que el paviment de la planta més baixa en la seva façana posterior s'elevi almenys vint (20) centímetres respecte del terreny natural.

- Els edificis d'ús residencial hauran de complir amb l'establert en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- L'ús residencial destinat a habitatge de preu taxat (VPT) estarà subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.

### 5.2.- Industrial o secundari.

- a).- Situacions permeses en zona no industrial urbana: Indústries, magatzems i tallers: 2, amb les següents determinacions específiques:

- a.1).- En plantes inferiors d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 al casc antic i 10 a la resta.
- Superfície màxima: 300 m<sup>2</sup>.
- Decibels màxims: Segons l'ordenança municipal.

- a.2).- En plantes pis d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 1 al casc antic i 5 a la resta.
- Superfície màxima: 150 m<sup>2</sup>.
- Decibels màxims: Segons l'ordenança municipal.

- b).- Situacions permeses en zona industrial urbana: Indústries, magatzems i tallers: 1 a 4, amb les següents determinacions específiques:

- b.1).- Distància mínima entre edificis.

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

- b.2).- La distància mínima entre aquest tipus d'edificis i els d'habitatges serà:

- Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 15 m.
- Nivell de risc intrínsec de la indústria mig: 10 m.
- Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: 5 m.

- c).- Determinacions específiques comuns:

- c.1).- S'haurà de tenir en compte el que estableix el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, així com el que estableix el Reial decret 2267/2004, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.

- c.2).- S'haurà de complir en tots els casos amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a

la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les determinacions que es desenvolupin contingudes en aquesta Llei.

c.3).- Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

c.4).- Els titulars d'instal·lacions on s'exerceixin activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, segons el catàleg incorporat a l'annex IV de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, hauran de complir el que disposa l'article 7 de l'esmentada Llei.

5.3.- Serveis o terciari.

a).- Situacions permeses en zona residencial urbana: Comercial: 2 i 3, administratiu privat: 1 a 3, turístic: 3 i 4, i establiments públics: 2 i 3.

b).- Situacions permeses en zona de qualificació específica: Comercial: 2 a 4, administratiu privat: 1 a 4, turístic: 3 i 4, i establiments públics: 2 a 4.

c).- Determinacions específiques:

c.1).- Comercial:

A més d'allò que s'ha determinat en l'article 5.2.02, es consideren gran establiments comercials, d'acord amb el que estableix la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 700 m<sup>2</sup>. Els establiments comercials amb superfície de venda inferior a les assenyalades, oberts al públic amb anterioritat al 17 d'octubre de 2006, que manquin de llicència d'instal·lació i d'obertura i funcionament, sense perjudici del compliment de la normativa aplicable, estaran exempts de la seva obtenció.

En cas de modificació o ampliació, només serà exigible la llicència autonòmica dels establiments comercials qualificats com a gran establiment comercial si l'ampliació supera el 25 % de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tindran la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 2.000 m<sup>2</sup>.

La sol·licitud de llicència de gran establiment comercial serà d'acord amb el que assenyalava l'article 16 i 17 de la Llei 8/2009, de 16 de desembre.

c.2).- Turístic:

Les plantes soterrani i semisoterrani no podran destinar-se a allotjament turístic.

5.4.- Equipaments.

Situacions permeses en zona residencial urbana i en zona de qualificació específica: Soci-cultural,

docent, assistencial, administratiu-institucional i religiós: 1 a 4, esportiu: 1 a 5, seguretat, sanitari, abastiment i recreatiu: 2 a 4, i cementiri: 4.

**5.5.- Comunicacions i infraestructures.**

Situacions permeses en zona residencial urbana i en zona de qualificació específica: Instal·lacions i serveis: 2 a 4, transport: 3 i 4, telecomunicacions i aparcament de vehicles: 1 a 5.

**5.6.- Espais lliures.**

Situacions permeses en qualsevol zona: Espai lliure públic i espai lliure privat: 5.

**6.- Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu.**

Quan algun dels usos definits en la norma 5.2.02 comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes, d'acord amb la norma 6.3.05, estiguin annexes a un establiment d'allotjament turístic, s'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higièniques sanitàries, així com el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular amb el document bàsic relatiu a seguretat enfront del cas d'ofegament.

### **CAPÍTOL III: CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS**

#### **ARTICLE 5.3.01**

#### **DIMENSIONS MÍNIMES, COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE**

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan per aquestes normes i supletòriament pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

- 1.- Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'il·leta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió de la roba estesa des de l'exterior.
- 2.- L'altura útil mínima de l'habitatge haurà d'ésser de, al menys, dos metres i cinquanta centímetres (2,50). En el cas de cambres higièniques, dependències auxiliars i sota jàcenes o altres elements fixos, com conduccions, etc., que no superin l'ample de seixanta (60) centímetres, l'altura útil mínima podrà ser de dos metres i vint centímetres (2,20). Així mateix, en les cambres d'estar es podrà disminuir l'altura útil a dos metres i vint centímetres (2,20) en una superfície útil no superior al vint per cent (20 %) d'aquelles.
- 3.- En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- 4.- En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.
- 5.- Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi, tot habitatge es compondrà almenys de les següents dependències i superfícies útils mínimes i, en cap cas, la seva suma serà inferior a quaranta-set (47) m<sup>2</sup>:

- Cuina: 8 m2.
- Estar-menjador: 16 m2.
- Un dormitori doble de 10 m2.
- Bugaderia: 3 m2.
- Bany: 4 m2 i, com a mínim, compost per banyera o dutxa, lavabo i inodor. L'habitatge que tingui quatre (4) o més dormitoris haurà, a més d'un bany, disposar, almenys, d'un excusat.

La cuina i l'estar-menjador podran agrupar-se en cuina-menjador de 12 m2 de superfície útil mínima i sala d'estar de 12 m2 o estar-menjador-cuina de 24 m2, reservant a la zona de cuina una superfície útil mínima de, al menys, 8 m2. La cuina també podrà agrupar-se amb la bugaderia i llavors haurà de tenir una superfície mínima d'11 m2, havent de complir amb les condicions de ventilació exigibles a ambdós dependències en funció de l'ús i de les instal·lacions que allotgin. Les dependències de cuina, menjador i bugaderia, quan estiguin agrupades, tindran una superfície útil mínima de 15 m2 i, en aquest cas, no podran agrupar-se amb la sala d'estar.

- 6.- En actuacions sobre edificis declarats béns d'interès cultural o que figurin en el Catàleg, així com sobre els elements de la seva arquitectura quan els serveis tècnics municipals considerin justificat la seva conservació, podrà excepcionar-se el compliment de les condicions assenyalades en els apartats anteriors de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional segona del Decret 145/1997.

### **ARTICLE 5.3.02**

#### **ESCALES INTERIORS**

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres i l'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos metres i deu centímetres (2,10).

### **ARTICLE 5.3.03**

#### **HABITATGES ADAPTATS A MINUSVÀLIDS**

Els edificis d'habitatges de protecció oficial hauran de complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a minusvàlids establert en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

## **CAPÍTOL IV: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE**

### **ARTICLE 5.4.01**

#### **IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA**

S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provist de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat a un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.

Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria per a totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i zones de circulació.

### **ARTICLE 5.4.02**

#### **BUITS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA**

- 1.- A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m<sup>2</sup>, ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.
- 2.- Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua al seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment com a màxim podrà ser igual a la seva amplada.
- 3.- La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències el porxo estigui obert.
- 4.- En el cas que es prevegin buits d'il·luminació i ventilació a través d'un porxo que estigui tancat per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests, com a màxim, podrà ésser igual a l'amplària de la seva obertura.

### **ARTICLE 5.4.03**

#### **PENETRACIONS A FAÇANES**

Es consideraran penetracions als entrants de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com d'exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud del front que obre a aquesta i la profunditat de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha d'ésser major o igual a u (1).

### **ARTICLE 5.4.04**

#### **DEFINICIONS I DIMENSIONS DELS PATIS**

- 1.- Patis de primera categoria.
  - a).- Als patis de primera categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a una quarta part (1/4) de la seva altura.
  - b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de primera categoria qualsevol dependència de l'habitatge excepte la sala d'estar i el menjador. No es podrà realitzar a través dels patis de primera categoria la descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores.
- 2.- Patis de segona categoria
  - a).- Als patis de segona categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres i la superfície mínima del pati serà de sis (6) m<sup>2</sup>.
  - b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de segona categoria exclusivament les següents dependències: Vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte l'estedor-bugaderia, així com l'escala comuna a diversos habitatges
- 3.- Patiets.

- a).- Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a seixanta (60) centímetres.
- b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet només les següents dependències: Vestíbul, rebost, traster o armaris i zones de circulació.
- 4.- Patis mancomunats.
- a).- Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants quan es constitueixin mancomunitat amb la finalitat de complimentar les dimensions mínimes exigides.
- b).- La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles en el Registre de la Propietat.
- 5.- Els cercles inscriptibles i les superfícies mínimes no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple, conduccions, etc.
- 6.- Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable i dotat d'un desguàs amb sífó amb capacitat per a la recollida de les aigües de pluja i de neteja.

#### **ARTICLE 5.4.05**

##### **VENTILACIÓ I EVACUACIÓ DE FUMS**

- 1.- Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts.
- a).- La superfície dels buits de ventilació directa dels banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0,25) m<sup>2</sup>.
- b).- S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0,25) m<sup>2</sup>.
- c).- Si no es pot dotar a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada, de tipus estàtic o dinàmic, directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.
- d).- S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida, excepte en el cas de mitgeres cegues, s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar un metre i vint centímetres (1,20) per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.
- e).- La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.
- 2.- Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines.

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas. En els dos casos ventilaran directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

#### **ARTICLE 5.4.06**

##### **LLUMS RECTES D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ**

Es coneix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, essent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

Als patis de segona categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patis de primera categoria, penetracions en façana, etc) seran com a mínim de tres (3) metres.

Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitjera una distància mínima de seixanta (60) centímetres.

### **ARTICLE 5.4.07**

#### **CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ EN OBRES D'AMPLIACIÓ I REFORMA**

##### **1.- Obres d'ampliació**

Quan es pretenguin realitzar obres d'ampliació d'edificis existents i els patis no compleixin les condicions de l'article 5.4.04, es podrà optar per:

- a).- Dur a terme les obres necessàries per aconseguir el seu compliment.
- b).- Si no resultés possible l'execució de les obres assenyalades en l'apartat anterior, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins a aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres, ni a un terç (1/3) de la seva altura, per als patis de primera categoria i de dos (2) metres per als de segona.

##### **2.- Obres de reforma**

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les condicions de l'article 5.4.04, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

## **CAPÍTOL V: CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS**

### **ARTICLE 5.5.01**

#### **ALTURA LLIURE, DIMENSIONS I ACCESSIBILITAT DELS LOCALS**

##### **1.- Altura lliure i dimensions dels locals comercials.**

L'altura mínima lliure dels locals serà de tres (3) metres, que es podrà reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en una superfície fins al cinquanta per cent (50 %) i a dos metres i vint centímetres (2,20), a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 5.6.03.

Els locals en planta baixa, en edificis situats en zona d'ús comercial admès, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries o amb llicència municipal vigent anterior a l'esmentada aprovació, l'altura lliure de la qual sigui igual o major a dos metres i cinquanta centímetres (2,50), quedaran integrats en el planejament a efectes del compliment de l'altura mínima per a ús comercial.



La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ésser inferior a trenta-cinc (35) m<sup>2</sup> incloent totes les dependències. L'Ajuntament, en funció de l'ús al qual es destini el local, podrà exigir una superfície major.

### 2.- Altura lliure dels locals industrials.

Els locals industrials tindran una altura mínima lliure de tres (3) metres i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2,20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

### 3.- Locals d'espectacles públics.

Els locals que es pretenguin destinar a usos d'espectacles públics tindran una altura lliure no inferior a tres metres i vint centímetres (3,20) amb les excepcions regulades en la normativa específica.

### 4.- Accessibilitat.

- a).- Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i, adoptant les mesures previstes en la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixin la normativa de prevenció d'incendis.
- b).- Els locals comercials, situats en edificis de nova planta que continguin habitatges, hauran de disposar d'accessos, escales i, si escau, ascensors independents de les vivendes.
- c).- Quan la cota del paviment del local, en el punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres comptats des de la rasant de la voravia en el punt d'accés. A més a més haurà de deixar-se un replà, d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell de la batent on es pugui efectuar el gir de la porta.
- d).- En planta soterrani només s'admetrà l'ús de local en el primer soterrani, quan es trobi vinculat al local situat en planta baixa i complint, a més d'amb aquestes normes, amb la normativa que regula les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació.
- e).- Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel que disposa com a referència en els espais comuns dels edificis.
- f).- Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

## ARTICLE 5.5.02

### IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE LOCALS I GALERIES COMERCIALS

#### 1.- Locals comercials.

Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa, exceptuant els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos, no es produirà des de patis de segona categoria ni patiets.

Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé

forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució. Per als serveis higiènics s'admetrà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica que evacui directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Tot local d'activitat indeterminada, situat en edificis de nova planta, ampliació o reforma, estarà dotat de les instal·lacions que s'assenyalen en l'apartat 4 de l'article 4.1.14.

### **2.- Galeries comercials.**

Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.

L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7 %) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més d'amb l'establert en aquestes normes, amb la normativa corresponent, segons la seva categoria, relativa a les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació en cas d'incendi.

### **ARTICLE 5.5.03**

#### **SERVEIS HIGIÈNICS**

El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vindrà regulat en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.

Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu a l'article anterior.

Els locals d'ús indeterminat en els quals no s'instal·li excusat, s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

### **ARTICLE 5.5.04**

#### **CONDICIONS GENERALS DELS LOCALS DESTINATS A L'ÚS ADMINISTRATIU**

Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil mínima de 35 m<sup>2</sup>. Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m<sup>2</sup>.

L'altura mínima dels locals serà de dos metres i cinquanta centímetres (2,50) i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2,20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

Les condicions d'il·luminació i ventilació seran les mateixes que les disposades per als locals comercials en l'article 5.5.02.

Els edificis destinats a ús administratiu tindran la configuració pròpia d'aquest ús i la seva distribució interior respondrà també de forma inequívoca a aquesta tipologia. No podran, excepte algun element complementari i compatible amb l'activitat administrativa segons grandària i capacitat de l'oficina, contenir dependències del tipus cuina o les seves instal·lacions.

## **CAPÍTOL VI: ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS**

## **ARTICLE 5.6.01**

### **VESTÍBULS**

En l'espai destinat a entrada o vestíbul dels edificis d'habitatges plurifamiliars haurà de poder-se inscriure, tangent al pla format per la porta d'accés, un cercle de dos (2) metres de diàmetre i disposar d'una altura lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50). L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre.

El vestíbul d'entrada que doni accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m<sup>2</sup> i de vuit (8) m<sup>2</sup> quan siguin més de deu (10).

En els edificis d'ús públic i en els edificis d'habitatges, en els quals sigui obligatori la instal·lació d'un ascensor, s'haurà de complir el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Als vestíbuls d'entrada no se podrà instal·lar cap tipus de local, ni a través d'ells es permetrà l'accés al públic o a les mercaderies dels locals que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

## **ARTICLE 5.6.02**

### **CIRCULACIÓ**

Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic fins a la porta d'entrada de tot habitatge tindrà, almenys, una amplària lliure d'un metre i vint centímetres (1,20).

Excepte obres en edificis existents amb l'objecte de millorar les seves condicions d'habitabilitat, en l'espai situat enfront de la porta de l'ascensor, tant del vestíbul d'entrada com de la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a un metre i cinquanta centímetres (1,50) i les aturades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges o locals.

## **ARTICLE 5.6.03**

### **ESCALES**

1.- Condicions d'amplària i altura.

- a).- L'amplària mínima de l'escala haurà de ser d'un (1) metre, excepte en escales corbes que serà de 1,20 m. L'altura, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres i vint centímetres (2,20).
- b).- Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran la seva longitud i amplària mínima d'un metre i vint centímetres (1,20), excepte en edificis existents en els quals aquesta amplària serà al menys igual a la de l'escala. No s'admetran replans partits i la seva amplària mínima haurà de ser d'un (1) metre.
- c).- Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16) i l'altura màxima a salvar serà de 3,20 m.
- d).- En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplària mínima d'un metre i trenta centímetres (1,30).

2.- Graons.

Els graons de qualsevol escala, l'ús de la qual no sigui estrictament privat, compliran les següents

condicions:

- a).- La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estarà compresa entre cinquanta-quatre (54) i setanta (70) centímetres.
  - b).- L'estesa mínima serà de vint-i-vuit (28) centímetres, excepte en escales corbes que tindran com a mínim una línia d'empremta de 0,28 m. mesurada a 0,50 m. de la línia interior útil i a 0,44 m. com a màxim de l'exterior útil. La contraestesa màxima entre tretze (13) i divuit coma cinquanta (18,50) centímetres.
  - c).- A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.
- 3.- Distància i altura mínima de barana.
- a).- Distància mínima des de qualsevol esglao de l'escala a portes de locals, habitatges o ascensors (m): 0,40.
  - b).- Altura mínima de les baranes de protecció (m): 1, mesurat en l'aresta exterior de l'empremta i 1,10 quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m.
- 4.- Il·luminació i ventilació.
- a).- Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació ja sigui directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'il·leta o pati de primera o segona categoria.
  - b).- A cada planta, excepte en planta baixa, existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m<sup>2</sup>.
  - c).- En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a bugaderia, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.
  - d).- En edificis d'altura igual o inferior a planta baixa i dos pisos (B+2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos en els quals l'il·luminació i ventilació es realitzi des de la caixa de l'escala situada en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

## **CAPÍTOL VII: APARELLS ELEVADORS**

### **ARTICLE 5.7.01**

#### **CONDICIONS GENERALS**

La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal que, en el cas de projectes de nova planta, reformes i ampliacions, podrà incloure's en el mateix expedient de sol·licitud de llicència d'obres. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, la superfície útil del cambril o amplària de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

Per a l'atorgament de llicència municipal haurà d'acreditar-se, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i

montacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades a la reglamentació en vigor.

A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines, tant si està ubicada a la part superior del recorregut com en la inferior, no es podran construir habitatges, excepte que l'esmentada cambra s'insonoritzi adequadament de tal forma que no transmeti renous i vibracions que puguin causar molèsties als habitatges annexos.

### **ARTICLE 5.7.02**

#### **OBLIGATORIETAT D'INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS**

##### **1.- Obligatorietat.**

S'aplicarà el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'estableix per als edificis plurifamiliars l'obligatorietat de complir amb els apartats 2.1 i 2.3 de l'annex 2, sent obligatòria la instal·lació d'ascensor als efectes de disposar d'un itinerari accessible als edificis comunitaris on existeixin habitatges situats en planta pis.

##### **2.- Capacitat.**

- a).- La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos i amb les dimensions mínimes establertes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre.
- b).- Si l'ascensor resulta d'una capacitat superior a sis (6) places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors independents.
- c).- Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.
- d).- Els edificis destinats a comerços, oficines i altres usos (docent, assistencial i edificis públics), d'acord amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, hauran de complir amb les determinacions dels apartats 2.1, 2.3.1 i 2.3.2 de l'annex 2, així com amb els apartats 4.4.2, 4.5.1.b i 4.5.2 de l'annex 4. Quant a la resta d'usos s'estarà al que determina específicament en el referit Decret.
- e).- Quan una part de l'edifici estigui destinat a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà per analogia a les condicions dels edificis residencials i d'acord amb la normativa específica que reguli els altres usos.

##### **3.- Accessibilitat.**

En els edificis als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions d'accessibilitat i la resta de condicions establertes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques o norma que el substitueixi o modifiqui.

## **CAPÍTOL VIII: APARCAMENTS**

### **ARTICLE 5.8.01**

#### **RÈGIM APLICABLE**

Les presents normes regulen la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic i es refereixen a totes les zones o qualificacions urbanístiques, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa d'un Pla parcial, especial o d'una unitat d'actuació

(UA), s'atendrà a aquesta.

Les places d'aparcament no estaran, als efectes de les transmissions de propietat de les quals siguin objecte aquests, vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls.

### ARTICLE 5.8.02

#### OBLIGATORIETAT

##### 1.- Aparcaments voluntaris.

Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'article 5.8.05, sense perjudici d'allò que s'ha assenyalat en l'apartat següent.

##### 2.- Petits aparcaments.

Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m<sup>2</sup> i capacitat d'aparcament igual o inferior a tres (3) places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present norma.

##### 3.- Edificis de nova planta

Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article següent.

##### 4.- Edificis existents

a).- Els edificis catalogats que es mantinguin i les reformes i ampliacions d'edificis existents, amb tipologia d'alineació a vial, fins a tres (3) habitatges, estaran exonerats de l'obligació de la reserva d'espai destinat a aparcament.

b).- Els canvis d'ús i les reformes que conduixin a un canvi d'ús total o parcial de l'edifici podran, quan l'obligatorietat de reserva sigui superior a deu (10) places, reduir el nombre de places a reservar fins un quaranta per cent (40 %). Les places s'ubicaran en el mateix edifici o, respectant-se el tractament dels espais lliures privats regulats per l'article 6.2.05, en aquest espai.

c).- Independentment de l'obligat compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular dels documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, les determinacions de disseny seran les de l'article 5.8.05 amb les determinacions següents:

- La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i, si aquesta distància és menor de quatre (4) metres, haurà d'estar provista d'accionament per comandament a distància.
- La pendent màxima de les rampes serà del vint-i-cinc per cent (25 %).
- Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tindran, en els trams corbs dels carrils d'un únic sentit, un ràdio interior mínim de dos metres i seixanta centímetres (2,60) i quatre metres i seixanta-cinc centímetres (4,65) en els de doble sentit.
- En els carrils de maniobra es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors quan davant de cadascuna de les places es respectin, totalment lliures, les amplàries mínimes establertes per a aquests carrils.
- L'altura lliure en qualsevol punt de la rampa d'accés serà com a mínim d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) mesurada perpendicularment a la rampa.
- L'amplària mínima de la porta d'accés serà de dos metres i cinquanta centímetres (2,50). Queden exclosos del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a quaranta (40) metres del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.
- Queden exempts del sistema previst d'evacuació de fums.

**ARTICLE 5.8.03**

**NOMBRE DE PLACES A RESERVAR**

1.- Nombre mínim de places a reservar.

El nombre de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

- a).- Turístic: S'estarà al previst a la legislació específica o 3 m<sup>2</sup>/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- b).- Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50 %) de les places previstes en el present apartat.
- c).- Comercial i administratiu: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació.
- d).- Espectacles: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) localitats.
- e).- Sales de reunió d'ús públic: Una (1) plaça per cada cinquanta (50) m<sup>2</sup> d'edificació.
- f).- Religios: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació.
- g).- Esportiu: Deu per cent (10 %) de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.
- h).- Assistencial o sanitari: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació o per cada quinze (15) llits.
- i).- Cultural, industrial i resta d'usos: Una (1) plaça per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació.

2.- En edificació d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments en tipologia aïllada es podrà ubicar un aparcament en superfície dins la parcel·la, a la zona de reculada de l'edificació, sempre que quedi un carril de circulació d'amplària mínima cinc (5) metres, amb una amplària mínima de plaça de dos metres i cinquanta centímetres (2,50) i una longitud mínima de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).

3.- En el cas que a un mateix edifici existeixin distints usos, per trobar el nombre de places a reservar es sumaran, inclosos els respectius decimals per excés, el nombre de places que resultin de cada ús.

4.- Obres d'ampliació.

En edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al vint per cent (20 %) i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

5.- Canvis d'ús.

Excepte allò que s'ha determinat en l'apartat 4 de l'article 5.8.02, al canvi d'ús d'un edifici se li aplicarà els mòduls establerts en el present article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu (10) places d'aparcament.

6.- Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament.

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

- a).- Quan es trobin situades en zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional a les quals es prohibeix expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni històric-artístic.
- b).- Les edificacions que accedissin exclusivament per vials per als vianants.
- c).- Les parcel·les situades en casc antic i zona intensiva on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 370 m<sup>2</sup>.
- d).- S'aplicarà la reducció prevista en l'apartat 4 de l'article 5.8.02 en les parcel·les situades en zones d'edificació aïllada on per la seva dimensió es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts.

### **ARTICLE 5.8.04**

#### **DIMENSIO I SITUACIÓ DELS APARCAMENTS**

Les dimensions màximes seran les contingudes en el règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles que inclouen tant els aparcaments d'ús públic o privat i els obligatoris o voluntaris.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o, complint amb la superfície mínima d'espais ajardinats, en l'àrea no edificable del solar.

En les zones d'edificació aïllada, exclusivament el nombre obligatori de places d'aparcament segons el tipus d'edificació, podran situar-se, complint amb la superfície mínima d'espais ajardinats, en l'àrees no edificables del solar, excepte en la reculada a vial o espai lliure públic, i protegir-se, en aquest cas, de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total no superior a dos metres i vint centímetres (2,20).

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació residencial intensiva amb reculada del carrer, amb la finalitat exclusiva de construir en ells aparcaments de vehicles del tipus turisme. En aquest tipus d'edificació, també es permetrà amb la mateixa finalitat l'ocupació en planta baixa del solar en una profunditat edificable màxima de vint (20) metres sempre que, excepte, si escau, la zona de reculada, els accessos i recintes de serveis, es destini a aparcaments de vehicles tipus turisme.

### **ARTICLE 5.8.05**

#### **DETERMINACIONS DE DISSENY**

##### **1.- Places d'aparcament.**

Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) i la seva amplària mínima de dos metres i vint-i-cinc centímetres (2,25).

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

##### **2.- Disposicions de les places.**



- a).- El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.
- b).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60) graus sexagesimals.
- c).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra està comprès entre seixanta (60) i trenta (30) graus sexagesimals.
- d).- Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és inferior a trenta (30) graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

### 3.- Portes d'accés de vehicles.

La porta del garatge, excepte en els aparcaments de menys d'onze (11) places la porta dels quals estigui provista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància, se situarà a una distància igual o major a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) de l'alineació oficial.

No es permetran, excepte en edificis d'ús exclusiu aparcaments, el sistema mecànic d'eleva cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la seva porta d'accés haurà de complir la mateixa distància de l'alineació oficial assenyalada en l'apartat anterior i les seves dimensions, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per cinc metres i seixanta centímetres (5,60).

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i l'intensitat del trànsit en aquelles.

### 4.- Rampes.

- a).- La pendent màxima serà del vint per cent (20 %) i, entre plans de distinta pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.
- b).- Quan s'accedeixi a l'aparcament des de la via pública mitjançant rampa haurà d'haver-hi un replanell de connexió d'aquesta amb la via pública amb una pendent màxima del quatre per cent (4 %) i un fons mínim de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- c).- Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En aquest cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys s'hauran d'instal·lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

### 5.- Carrils.

- a).- De circulació.

Són aquells espais destinats només a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per a sentit únic i quatre

metres i cinquanta centímetres (4,50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb l'amplària mínima corresponent a un sol sentit, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres, si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

### b).- De maniobra.

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o varies places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

- L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.
- L'amplària mínima dels carrils que donin accés a places d'ample igual o inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) serà de cinc (5) metres i es podrà disminuir proporcionalment al augment de l'amplària de la plaça fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4,25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (2,80) d'ample.
- En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament en els garatges d'una única plaça seran de 2,50 x 4,80 metres, havent de tenir la seva via d'accés i el seu buit de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

### 6.- Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi interior mínim de tres metres i noranta centímetres (3,90) i un ample mínim de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) als carrils d'un sol sentit i quatre metres i noranta centímetres (4,90) en els de doble sentit.

### 7.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tals com pilars, baixants, murs, etc. en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

Als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

### 8.- Altura lliure.

L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2,20) i, en cap punt, es podrà reduir a menys de dos (2) metres com a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualssevol altre element fixo, excepte en el fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, on l'altura es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1,75).

A les rampes, l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) a tots els punts.

### 9.- Senyalització.

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser

visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents (600) m<sup>2</sup>, estaran dotats, a més d'amb l'instal·lació de l'enllumenat normal, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, a cada cas, s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant: PERILL D'INCENDI, PROHIBIT FUMAR I FER FOC i ÉS OBLIGATORI APARCAR EN SENTIT DE LA MÉS RÀPIDA SORTIDA.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi puguin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior a trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

### 10.- Accessos dels vehicles a les parcel·les.

L'amplària mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'amplada, serà de quatre (4) metres i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) en vials d'amplada superior.

Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m<sup>2</sup> de superfície total o bé aquells que el tram d'accés a la zona d'estacionament sigui d'una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) d'amplària mínima, senyalitzats o abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en el que sigui possible, amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

### 11.- Sistema de ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un dos i mig per cent (2,5 %) de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben a una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un cinc per cent (5 %).

Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiats tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà d'ésser igual o superior a la dels buits que a ell ventilen.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m<sup>3</sup> per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local.

### 12.- Evacuació de fums.

Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó

de cinquanta (50) cm<sup>2</sup> per cada dos-cents cinquanta (250) m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta, llevat d'una major exigència per norma de rang superior.

Aquests conductes estaran provistos de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a que es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

### **13.- Evacuació de líquids.**

A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

### **14.- Il·luminació.**

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments hauran de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitja i haurà de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

### **15.- Protecció contra incendis.**

Serà d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.

## **ARTICLE 5.8.06**

### **APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE EN SOLARS NO EDIFICATS**

A tot solar no edificat, es permetrà provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

- a).- Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant arbrat (1 arbre cada 2 places) o altres mitjans que, permesos per la normativa vigent, compleixin el mateix fi.
- b).- Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a la recollida i evacuació d'aigües de pluja, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.
- c).- El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni, en els eixos dels carrils, una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) lux.
- d).- Serà també d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.

- e).- Els solars, de conformitat amb el previst a les presents normes, hauran d'estar degudament tancats.
- f).- El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a solar sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcaments.

## **CAPÍTOL IX: DOTACIÓ DE SERVEIS**

### **ARTICLE 5.9.01**

#### **DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE**

- 1.- Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.
- 2.- Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure públic que doni enfront de la parcel·la serà obligatòria la presa d'aigua d'aquesta.
- 3.- A tot edifici de nova planta es disposarà d'un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de medicació o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua es situarà en lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.
- 4.- La reserva mínima en edificació plurifamiliar serà d'un (1) m<sup>3</sup> per habitatge o per cada cent (100) m<sup>2</sup> d'edificació residencial. Per a vivendes unifamiliars, aparellades i agrupades la reserva mínima serà de deu (10) m<sup>3</sup> per habitatge. En la tipologia d'habitatge unifamiliar es podrà dividir l'aljub d'aigua de pluja, indicat a l'article següent, destinant com a mínim 10 m<sup>3</sup> per a la reserva d'aigua potable. Per a usos distints al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.
- 5.- En tot cas, la reserva serà superior a cinc (5) m<sup>3</sup> per cada dos-cents cinquanta (250) m<sup>2</sup> construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100 m<sup>3</sup>.
- 6.- Els aljubs d'aigua potable hauran de disposar de parets i sòl llisos, de fàcil neteja i desinfecció, amb un registre proveït de tancament hermètic i ventilació amb malla anti-múrids i anti-insectes. Hauran de poder-se buidar completament per a la seva neteja i l'entrada i sortida d'aigua estaran en extrems oposats per garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.
- 7.- La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà la corresponent a la reculada fixada per a cada zona. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des del vora interior de l'aljub.
- 8.- De conformitat amb la norma 42.3 del Pla territorial de Mallorca, tots els habitatges, instal·lacions turístiques i la resta d'instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua. Aquestes instal·lacions hauran també de complir amb el Decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua, així com, els armaris de comptadors, amb les condicions d'emplaçament i dimensions mínimes de l'article 4 de l'esmentat Decret.

També, d'acord amb la norma 43.3 del Pla territorial de Mallorca, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la

reutilització de les aigües pluvials en inodors i instal·lacions de reg. També, excepte als edificis de menys de 12 habitatges i a la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin inferiors a 300 unitats de descàrrega, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües grises condicionades i tractades per a inodors i instal·lacions de reg. No obstant això, quan no sigui obligatòria la seva instal·lació, es realitzarà la preinstal·lació de dues xarxes separatives, una per al circuit d'aigües grises i una altra per al d'aigües negres, que permetin el reciclatge d'aigües grises en inodors i instal·lacions de reg.

- 9.- Abans de l'1 de gener de 2012, les xarxes de distribució pública o privades i les instal·lacions interiors dels edificis públics i establiments amb activitat pública o comercial, d'acord amb la seva disposició transitòria primera, hauran de reformar-se i adaptar-se al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

### **ARTICLE 5.9.02**

#### **RECOLLIDA D'AIGÜES DE PLUJA**

En les edificacions entre mitgeres serà obligatòria la col·locació de canals de recollida d'aigües de pluja, no podent les cobertes desguassar lliurement a vial o espai lliure públic.

En tot projecte d'edifici de nova planta que es situï en una zona amb edificació del tipus aïllat i amb una superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la superior a cent (100) m<sup>2</sup>, s'haurà de preveure un aljub que permeti la recollida d'aigües de pluja de les cobertes per a usos no potables.

La dimensió mínima d'aquest aljub haurà d'ésser, al menys, de cinc (5) m<sup>3</sup> per cada cent (100) m<sup>2</sup> de superfície d'espai lliure de parcel·la i, en cap cas, la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m<sup>3</sup>.

### **ARTICLE 5.9.03**

#### **DESGUÀS D'AIGUA DE PLUJA**

Serà obligatòria, en els casos assenyalats en l'article anterior, la conducció de les aigües de pluja, procedents de la coberta de l'edifici, a l'aljub destinat amb aquest fi.

En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües de pluja i existeixi xarxa de aigües de pluja, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin a l'esmentada xarxa i, en cas de no existir, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

### **ARTICLE 5.9.04**

#### **INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA**

En edificis de nova planta i en obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

Serà també de compliment obligatori el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular la instal·lació de plaques solars per a ACS previstes en el document bàsic relatiu a estalvi d'energia.

### **ARTICLE 5.9.05**

#### **SANEJAMENT**

S'estarà a l'establert a l'article 7.c de l'annex I i 6.c de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals podran ser abocades a pous negres o vasos filtrants i serà obligatori conduir-les a la xarxa de clavegueram excepte en sòl rústic on serà obligatori l'ús de depuradores o fosses sèptiques homologades

### 1.- Control d'abocaments.

- a).- Les activitats que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, la amb l'autorització prèvia de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La instal·lació i manteniment de les esmentades mesures seran per conta del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.
- b).- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:
  - La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
  - Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
  - Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
  - Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i s'acompleixin les disposicions legislatives en vigència.
  - Que permeti l'evacuació o reciclatge de llocs de les plantes de tractament d'aigües residuals.

### 2.- Autorització d'abocaments.

- a).- Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.
- b).- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provenents de les activitats classificades i qualsevulla altres susceptibles d'alterar el medi ambient només s'autoritzaran si són assimilables als de natura urbana.
- c).- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctors amb caràcter previ a l'autorització:
  - Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
  - Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament a l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
  - Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.
- d).- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües o norma que el substitueixi o modifiqui.



- e).- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:
- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
  - Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
  - Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
  - Matèries primes o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuales.
  - Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usuales així com el ritme de producció.
  - Descripció del règim d'abocaments (cabal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
  - Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau de eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posta en marxa realitzats.
  - Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
  - Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements de emmagatzemament de matèries primes, composts intermedis o productes elaborats susceptibles d'ésser abocats a la xarxa de clavegueram.
  - Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.
- f).- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior de les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció a les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.
- g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram. Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan enfront de la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

En el cas d'un habitatge unifamiliar o altres usos no residencials permesos, on per norma legal es permeti l'evacuació mitjançant fossa sèptica o depuradora, aquestes hauran de complir les condicions següents:

- El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar i incorporar la construcció de la depuradora o fossa sèptica homologada del tipus individual.
- La fossa sèptica o depuradora s'haurà de construir amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment al voltant del vuitanta per cent (80 %) i quan estiguin situades a menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs, etc. haurà d'impermeabilitzar-se les seves parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.
- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels aljubs d'aigua potable i piscines, cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se en el part més baixa dels terrenys amb pendent.
- Quan es localitzi en una zona de prevenció de risc de contaminació d'aqüífers amb risc baix, l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 100 m<sup>2</sup> de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.
- Quan es localitzi en una zona de prevenció de risc de contaminació d'aqüífers amb risc moderat, l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 200 m<sup>2</sup> de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.



- Quan es localitzi en una zona assenyalada com de risc alt o en una zona afectada per un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà, es requerirà un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient i, en tot cas, les fosses sèptiques seran completament estanques amb capacitat mínima per a deu dies.
  - En els casos que es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà, d'acord amb els articles 65, 66 i 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, no es podrà evacuar a fossa sèptica.
- h).- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin a l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les llicències següents:
- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
  - La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró simple o longitudinal.
  - La posta en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
  - Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas de que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
  - La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
  - La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.
- i).- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.
- 3.- Limitacions als abocaments.
- Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.
- 4.- Mostrari i anàlisi
- a).- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.
  - b).- Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.
  - c).- Les mostres es prendran de mode que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.
  - d).- Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

### ARTICLE 5.9.06

### **EFICÀCIA ENERGÈTICA I INSTAL·LACIONS LLIGADES A L'ENERGIA**

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

S'haurà de complir amb el que estableix el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis, així com el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a estalvi d'energia.

Els edificis de nova planta i reformes, segons el que assenyala l'article 2 del Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per al certificat d'eficàcia energètica, hauran de justificar i complir amb la qualificació energètica corresponent. En el cas d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, la qualificació energètica mínima serà B per als edificis de nova construcció i C per als ja existents.

#### **ARTICLE 5.9.07**

### **SERVEIS DE TELECOMUNICACIONS**

Tots els edificis de nova construcció d'ús residencial i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió per a les canalitzacions de telecomunicacions interiors amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents. S'estarà a l'establert en el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i en el seu Reglament regulador (Reial decret 401/2003, de 4 d'abril), sobre les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions o disposicions que els substitueixin o modifiquin.

#### **ARTICLE 5.9.08**

### **EVACUACIÓ DE FUMS, BAFS, GASOS I AIRE CONDICIONAT**

En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera es farà almenys a un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis confrontants per la dimensió o situació d'aquells.

## **CAPÍTOL X: CONDICIONS TÈCNIQUES**

#### **ARTICLE 5.10.01**

### **PARETS MITGERES DE LES EDIFICACIONS**

Les parets mitgeres i les pròpies adossades a eixos mitgers, sigui de càrrega o de tancament, tindran com a mínim

un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, es situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitjera o límit respecte a la via pública.

### **ARTICLE 5.10.02**

#### **PROTECCIÓ CONTRA LA HUMITAT**

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seva funció fins i tot en terreny saturat d'aigua.

### **ARTICLE 5.10.03**

#### **TANCAT DE PARCEL·LES I SOLARS SENSE EDIFICAR**

- 1.- Tant els solars com les parcel·les en sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge revocada o pintada i amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca, a tot el contorn del solar o parcel·la, no serà inferior a un metre i vuitanta centímetres (1,80).
- 2.- El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial.
- 3.- Al produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tindran obligació d'efectuar el tancament en el termini màxim de dos (2) mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les voreres i pavimentació.
- 4.- Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici, sense la construcció immediata d'un altre de nova planta, serà obligatori el tancament de la parcel·la. L'esmentat tancament s'haurà de dur a terme en el moment efectiu de la demolició i es situarà a l'alineació oficial.
- 5.- Es podran exceptuar de la condició de tancament obligatori, a judici de l'Ajuntament, aquells solars o parcel·les no edificades situades en àrees a les quals el seu aixecament pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

### **ARTICLE 5.10.04**

#### **CONSTRUCCIÓ DE VORAVIES**

La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que la seva construcció existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament. No obstant això, als vials d'amplària igual o inferior a cinc (5) metres no serà necessari disposar de voreres i hauran d'empedrar-se en la seva totalitat, tenint el caràcter de pas per als vianants amb trànsit restringit a residents.

Aquesta obligació inclou no només la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi la ordenança municipal corresponent i s'haurà de procedir a l'arrancada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies

establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits assenyalats en ella.

Per a la construcció de la voravia serà preceptiva la prèvia ordre de l'Autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

No es podrà estendre's el certificat municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de que es tracti.

Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec de l'Ajuntament.

### **ARTICLE 5.10.05**

#### **PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES**

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb una pendent màxima del dotze per cent (12 %) i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per façana mínima de solar amb una amplària màxima de sis (6) metres que, si escau, podrà descompondre's en dos trams d'accés.

Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües de pluja mitjançant canons o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per suportar el pas de vehicles.

### **ARTICLE 5.10.06**

#### **RESERVA PER A RECINTES DE CONTENIDORS EN DETERMINATS EDIFICIS**

Sense perjudici del compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS 2: Recollida i evacuació de residus, als edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície útil total superior a tres-cents (300) m<sup>2</sup> i inferior a cinc-mil (5.000) m<sup>2</sup> s'haurà de preveure un recinte, situat a l'interior de la propietat, accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos (2) m<sup>2</sup> per cada tres-cents (300) m<sup>2</sup> de superfície de local.

En els locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície útil major de cent cinquanta (150) m<sup>2</sup> i inferior a tres-cents (300) m<sup>2</sup> s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil adequada per emmagatzemar els residus que generi l'activitat.

## **CAPÍTOL XI: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS**

### **ARTICLE 5.11.01**

### CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA

En els sectors ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, a la seva composició i disseny, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'ubicar. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a les ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places a les quals aquelles donin front. A tal fi es posarà especial atenció a harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

En el cas de situar-se plaques solars per a la producció de l'aigua calenta sanitària o electricitat, aquestes hauran d'ésser integrades, en el que sigui possible, a l'edificació, allunyades del perímetre de les façanes de l'edificació i no podran ésser visibles des de la via pública ni interrompre les perspectives del casc antic o de les edificacions situades en sòl rústic. Els serveis tècnics podran denegar la sol·licitud d'instal·lació dels esmentats elements per motius estètics o de falta d'integració en l'edificació.

Es prohibeix la col·locació d'aparells d'aire condicionat o parts de la seva instal·lació en les façanes de les edificacions. La maquinària, si escau, se situarà en la coberta de l'edifici i no podrà ser visible des de la via pública. Quan, en edificis existents, no sigui possible la seva situació en la coberta, l'Ajuntament podrà autoritzar l'instal·lació en balconades o altres elements volats, justificant en el projecte que queda oculta en la seva totalitat per algun element sobreposat i sempre que aquest s'integri en l'edificació. En tot cas, no es permetrà desguassar directament la maquinària a la terrassa volada o al vial públic i aquest haurà d'incorporar-se a una baixant de recollida d'aigües de pluja. També hauran de quedar ocults en l'interior de baixants del mateix tipus els possibles conductes que uneixin les maquinàries i que hagin necessàriament de transcórrer per la façana. Aquestes baixants hauran de complir amb les normes de connexió a les xarxes públiques i amb les establertes en les condicions particulars d'estètica de les zones.

En edificació segons alineació a vial, cadascun dels conjunts formats per un nucli d'accés independent i els seus habitatges hauran de tenir un tractament diferenciat de façana a carrer o espai lliure públic respecte de les dels confrontants, tant en els seus buits i remarcats, com en l'altura de cornisa de coronació, disseny de baranes de balcons, així com textura i color de façana (dins els tons admesos), amb l'objecte d'obtenir un aspecte estètic i arquitectònic distint per a cada conjunt.

#### ARTICLE 5.11.02

##### FAÇANES

Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats i similars) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en planta baixa i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

Les façanes laterals i posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

Les caixes d'escaleres, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos sobre la coberta hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums, extractors o antenes, podrà sobresortir

del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que fa a disseny com a materials i solució constructiva.

### **ARTICLE 5.11.03**

#### **PORXADES, MARQUESINES I TENDALS**

##### **1.- Porxades.**

Si a una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, els elements verticals de suport no podran sobrepassar aquesta alineació.

##### **2.- Marquesines.**

Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies. Si la marquesina no està prevista en el projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) des de la rasant de la voravia. La part de sortint de la marquesina quedarà a una distància igual o superior a trenta (30) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai un desè (1/10) de l'ample del carrer ni els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

En cas antic, l'autorització d'instal·lació de marquesines serà de caràcter excepcional i només quan es trobi adequadament justificada la seva instal·lació i pugui integrar-se en l'edificació sense alterar la seva configuració. Es prohibeix l'ús de qualsevol mena de material plàstic o vidre i els colors estaran sempre dins la gamma de colors de la façana i sense cap tipus de lletres o publicitat.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i de la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

##### **3.- Tendals.**

No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes de planta baixa estaran a tots els seus punts a una altura mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50) sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui estar situat a distància inferior de trenta (30) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la voravia, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant, en tot cas, l'arbrat existent.

Els tendals que s'instal·lin en façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol més de vint (20) centímetres dels voladissos permesos.

A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos a tot l'edifici. En cas antic es prohibeix l'ús de qualsevol mena de material plàstic i els colors estaran sempre dins la gamma de colors de la façana i sense cap tipus de lletres o publicitat.

#### **ARTICLE 5.11.04**

##### **ANUNCIS, RÈTOLS I CARTELLS PUBLICITARIS**

Entre els dos metres i cinquanta centímetres (2,50) d'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada i l'altura total de la planta baixa queda lliure per a la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, així com pels seus elements de subjecció. Llevat del que disposin les normes particulars de les zones o les ordenances de caràcter especial, hauran de complir les següents condicions generals:

- 1.- Que no sobresurtin més de quinze (15) centímetres del pla de la façana, excepte que es recolzin sobre una marquesina o adossats al cantell d'aquesta.
- 2.- En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància igual o inferior a la meitat de l'amplària de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.
- 3.- Que ni la seva composició, forma o colors pugui tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.
- 4.- Que pel seu contingut, forma, color o situació no puguin ocasionar molèsties, resultar inadequats o atemptar contra el decoro públic.
- 5.- Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres metres i cinquanta centímetres (3,50) d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un (1) metre. Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.
- 6.- Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevulla que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons, així com, excepte que una ordenança el reguli expressament, també en murs mitgers o cecs
- 7.- Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats, al sòl urbanitzable, sòl rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.
- 8.- Per motiu de protecció del paisatge urbà o per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.
- 9.- Es prohibeixen els rètols publicitaris en la coberta d'edificis d'ús residencial. Quan els rètols publicitaris estiguin permesos hauran de formar part del projecte i seran objecte de la llicència, podent l'Ajuntament rebutjar-los per motius estètics o d'impacte negatiu en l'entorn.

#### **ARTICLE 5.11.05**

##### **FAROLLES**

Les instal·lacions de faroles i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les següents normes:

- 1.- A vies amb voravies.

No es podran col·locar faroles i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura



inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació, sempre i quan no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta (80) centímetres de la vertical corresponent a la vora exterior encintada.

2.- Vies sense voravies.

Només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes.

## **CAPÍTOL XII: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS**

### **ARTICLE 5.12.01**

#### **EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ**

- 1.- Es consideraran exclusivament fora d'ordenació d'acord amb l'article 3 la Llei 8/1988, d'1 de juny, modificat per l'article 14 de Llei 10/2010, de 27 de juliol:
  - a).- Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament. No obstant això, no es considerarà a aquests efectes les edificacions afectades per un xamfrà obligatori.
  - b).- Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició aplicable en cada cas.
  - c).- Les edificacions o construccions implantades legalment en les que s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.
- 2.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació en virtut de l'apartat 1.a d'aquest article, no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, seran autoritzables, excepcional i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les citades edificacions.
- 3.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut de l'apartat 1.b d'aquest article, no podrà realitzar-se cap tipus d'obra. A més a més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram, telèfon, telecomunicacions o de semblant natura. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.
- 4.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut de l'apartat 1.c d'aquest article, són autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment i, als efectes d'exhaurir l'edificabilitat romanent en la parcel·la, també les ampliacions sempre que aquestes compleixin amb la resta de paràmetres urbanístics del planejament.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en el part



il·legal no podrà realitzar-se cap tipus d'obra.

En cap cas la situació de fora d'ordenació d'una edificació o instal·lació vincularà a la parcel·la als efectes de poder exhaurir els paràmetres urbanístics fixats en el planejament.

- 5.- En qualsevol cas, en els establiments turístics existents, amb un informe previ preceptiu i vinculant de l'administració turística, es permetran les obres de millora assenyalades en l'article 17 de la Llei 4/2010, de 16 de juny.

## **ARTICLE 5.12.02**

### **EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR**

- 1.- Edificis ajustats a les presents NN.SS.

Als edificis existents que s'ajustin a les NN.SS. es podran realitzar les obres de reforma, ampliació i canvi d'ús sempre que no s'hagin exhaurit els paràmetres i aquests estiguin permesos en les ordenances particulars de la zona.

- 2.- Edificis disconformes amb les presents NN.SS.

En els edificis existents disconformes amb aquestes NN.SS., construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a l'article anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cadascuna de les següents situacions:

- 2.1.- Situació primera.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a).- Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.
- b).- Es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada, exceptuant del seu còmput els soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.
- c).- També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

- 2.2.- Situació segona.

Els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existeixi, si escau, el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin subsanar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

- a).- Reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona encara que, en cas d'estar previst un xamfrà, el mateix no serà obligatori.
- b).- No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

- 2.3.- En els edificis existents, situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a

aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable romanent a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell nombre màxim.

- 2.4.- En les situacions descrites en aquest article es podran realitzar les obres descrites en l'apartat 4 de l'article anterior, fins i tot en el cas que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura.
- 2.5.- Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials de protecció aplicables als edificis inclosos en un Pla especial o Catàleg.
- 2.6.- Als edificis inclosos dins un Pla especial o Catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.
- 2.7.- Els edificis, amb llicència ajustada a una normativa anterior, que no es trobin dins el termini de llicència o pròrroga i en els quals la superfície edificada excedeixi de la permesa en la normativa vigent, podran finalitzar-se sol·licitant una nova llicència, sempre que l'excés d'edificabilitat es redueixi com a mínim en un cinquanta per cent (50 %). S'haurà de presentar la documentació tècnica i les solucions arquitectòniques demostratives de l'esmentada reducció.
- 3.- Edificis d'allotjament turístic.  
  
El canvi d'ús d'un edifici existent d'allotjaments turístics a residencial, quan aquest ús estigui permès en la zona, requerirà, a més del compliment de l'índex d'intensitat d'ús determinat per a l'esmentada qualificació urbanística, l'establert a l'article 21.4 del POOT que exigeix que la superfície útil mínima de les vivendes resultants sigui igual o major a 90 m<sup>2</sup>, així com que es compleixi la dotació mínima d'aparcaments establerta en aquestes normes.
- 4.- En les edificacions existents en els espais lliures públics, que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, un cop que hagin passat a domini públic, podran realitzar-se obres de reforma i destinar-les a usos d'equipament.

### **TÍTOL VI: NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES**

#### **CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL**

##### **ARTICLE 6.1.01**

##### **DEFINICIÓ DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL O ESPAI LLIURE PÚBLIC**

És aquella a la qual les façanes de les edificacions s'han de situar confrontants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana i/o per una ocupació màxima.

A zona d'edificació contínua amb reculada a carrer la profunditat edificable es mesurarà a partir de la reculada.

##### **ARTICLE 6.1.02**

## **ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ EN ILLETA TANCADA**

L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illa, separades entre si una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la illa, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de la illa corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illa. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illa i s'especifica al plànols o normes d'edificació a sòl urbà. Les profunditats edificables només poden donar front a vials rodats i espais lliures públics. En els casos on existeixen passos particulars d'accés a parcel·les es podrà realitzar mitjançant un Estudi de detall una reordenació dels volums de la illa, d'acord amb el que disposa l'article 6.1.10.

Amb caràcter transitori i d'acord amb les condicions que s'assenyalin pels serveis tècnics municipals, les edificacions tradicionals en vials amb estructura urbana no ordenada podran mantenir l'alineació existent mentre l'edifici no sigui substituït.

Quan dues cares del pati d'illa formen un angle inferior a 60°, l'espai en planta, en forma de triangle isòsceles, formant per les esmentades cares i una base de quatre (4) metres de longitud, s'integrarà a l'espai edificable fins l'altura més baixa de les permeses.

En les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten altures màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta altura és el coincident amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa es permetran obertures en ell i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, essent d'aplicació la normativa corresponent a l'alineació interior al pati d'illa.

### **ARTICLE 6.1.03**

## **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS EN ELS PATIS D'ILLETA**

La possibilitat d'edificar en el pati d'illa quedarà determinada a les ordenances particulars de cada zona. La superfície no edificable del pati d'illa situada més allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis, semisoterranis i, amb les condicions de l'article 5.8.04, també la planta baixa, amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, podent en aquest cas reservar-se fins un vint per cent (20 %) de la mateixa a serveis propis de l'edificació (aljub, casetes de màquines, trasters i semblants), però no es podran ubicar les rampes descobertes d'accés a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos als quals s'utilitzi aquest sistema, amb una altura sobre el paviment superior a dos metres i quaranta centímetres (2,40).

### **ARTICLE 6.1.04**

## **MEDICIÓ D'ALTURA AL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL**

- 1.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana del solar, presenta entre ambdós extrems un desnivell igual o menor a un metre i vint centímetres (1,20), l'altura reguladora màxima es mesurarà en el punt mig de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt fins la cara inferior del forjat del sostre de la darrera planta.
- 2.- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana del solar, presenta entre ambdós extrems un desnivell major a un metre i vint centímetres (1,20), l'altura reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a seixanta (60) centímetres per sota del punt de la línia de façana de major cota fins la cara inferior del forjat del sostre de la darrera planta.

- 3.- Quan l'aplicació de la regla anterior, en determinats punts de la façana, origini que la rasant de la vovera es situa a més de tres (3) metres per sota del punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplada mínima de solar, per que això no ocorri i a cada tram l'altura reguladora màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb les regles abans esmentades.
- 4.- En solars a cantonades, l'altura edificable vindrà definida per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins el límit de la màxima profunditat edificable o, si aquesta dimensió fos inferior, fins la meitat de l'amplada de la illeta. Per a això, s'entén per amplada de la illeta a la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesurada a la perpendicular a la primera en el punt mig de la façana.
- 5.- Quan un edifici es situa a un solar en cantonades a dos carrers, a les que corresponguin diferents altures en raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'altura major per la façana de l'altre carrer fins el límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplada de la illeta, si aquesta dimensió fos inferior.
- 6.- En solars amb façanes donant a carrers amb diferent altura sense formar cantonada ni xamfrà, l'altura serà la corresponent a cadascuna de les façanes a carrer, podent arribar l'edificació situada a major cota fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per a la illeta.
- 7.- Quan una illeta totalment edificable tingui dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major altura tindran una profunditat edificable màxima de deu (10) metres.
- 8.- Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura al descobert igual o superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota s'haurà de regular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de tres (3) metres i tractar el parament reculat com si fos façana.
- 9.- Si com a conseqüència de l'existència d'edificis antics o per aplicació de les presents normes, s'originassin, entre les altures d'edificis confrontants o entre diferents parts d'un mateix edifici, desnivells superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats a zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar integrats a l'entorn, es podran, sense augment de volum, modificar les regles anteriors amb la finalitat exclusiva d'obtenir un major resultat compositiu i estètic. L'Ajuntament podrà exigir, en aquestes circumstàncies, la redacció d'un Estudi de detall.

### ARTICLE 6.1.05

#### CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

- 1.- Les enumerades a l'article 5.1.06.
- 2.- Les sortides de fums, conductes d'aireació, antenes col·lectives, parallamps i similars sempre que es situïn, exceptuant les xemeneies, a una distància no inferior a tres (3) metres del caire de les façanes a via pública de l'edifici.
- 3.- Justificadament i aportant, a més del projecte corresponent, un estudi de no produir un impacte negatiu en l'entorn urbà, en els edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobre-elevar-se torres,

cúpules, espadanyes, campanaris, etc., conforme a l'arquitectura tradicional.

- 4.- En edificis plurifamiliars o destinats a usos públics només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària, separat un mínim de tres (3) metres del caire de les façanes a vial o ELP, que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronació haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint-i-cinc (25) m<sup>2</sup>, ni de deu (10) metres el costat de major longitud i la seva altura total serà la definida en l'apartat 1.d de l'article 5.1.06.

### ARTICLE 6.1.06

#### ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

- 1.- En aquest tipus d'ordenació es denominarà planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre quaranta (40) centímetres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.
- 2.- Si la parcel·la dóna front a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.
- 3.- Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o a aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.
- 4.- Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions, on no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'Ajuntament.
- 5.- No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o a un metre i cinquanta centímetres (1,50) d'altura si el terreny es inclinat, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03.

### ARTICLE 6.1.07

#### CONSTRUCCIONS I USOS PERMESOS A L'ESPAI DE RECLADA

- 1.- A l'espai de reculada a espai lliure públic o a vial només es permetran:
  - a).- Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals i habitatges.
  - b).- Els jardins i terrasses sempre que no superin la rasant del carrer.
  - c).- Els cossos volats quan estiguin permesos per l'ordenança particular de la zona.
- 2.- Es prohibeix expressament en aquest espai la ubicació de:
  - a).- Dipòsits i instal·lacions aèries que no estiguin soterrades.
  - b).- Caixes de comptadors, llevat del cas d'habitatge unifamiliar, sempre que es situïn integrats en les

tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'article 6.1.08.

- c).- Soterranis i semisoterranis.

### ARTICLE 6.1.08

#### TANQUES DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

- 1.- Les façanes de les edificacions hauran d'alinejar-se a vial o comptar, en l'esmentada alineació de façana, amb un pòrtic de dos metres i cinquanta centímetres (2,50) d'altura mínima lliure que ocupi la totalitat de la mateixa als efectes de donar continuïtat a la tipologia arquitectònica del carrer. En cas de vies amb pendent, les façanes hauran d'adaptar-se a l'esmentada pendent de forma esglaonada.

Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal. El tancament de l'espai de reculada a vial, quan correspongui a terrasses elevades sobre el punt de referència, no podrà sobrepassar l'altura d'un (1) metre sobre el paviment d'aquestes, ni la part massissa sobresortir més d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) mesurats des de qualsevol punt de la rasant del vial.

- 2.- Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) a cada punt del terreny.

### ARTICLE 6.1.09

#### COSSOS I ELEMENTS SORTINTS EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

La seva ordenació serà, a més de l'establerta en l'article 5.1.09, la següent:

- 1.- Quan l'ordenança particular de la zona ho permeti, els cossos i elements sortints a partir de l'alineació de façana, com a màxim, podran disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la longitud total de la façana a cada planta.
- 2.- Els petits elements sortints, rètols, motius decoratius, anuncis, etc. que s'instal·lin a una façana no podran situar-se a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50), mesurats a la intersecció de la façana amb la voravia, i la seva volada no podrà excedir del màxim autoritzat per als mateixos.
- 3.- En plantes pis i sobre el pati d'il·leta queda prohibida la construcció de cossos o elements sortints més enllà del límit de l'alineació de façana formada pel límit de la profunditat edificable, excepte les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol, així com els canalons d'aigües pluvials i la conducció general d'aigua i gas.
- 4.- Els brancals dels portals i buits podran sobresortir de l'alineació una distància no superior a la dècima part (1/10) de l'amplada de la voravia, sense excedir de deu (10) centímetres.
- 5.- Les portes situades en planta baixa no podran amb la seva obertura envair l'espai de voravia o vial.
- 6.- Les vitrines, aparadors, sòcols, reixes i altres elements ornamentals no podran sobrepassar la línia de façana.

### ARTICLE 6.1.10

## **REORDENACIÓ D'ILLETES TANCADES**

- 1.- Es permet mitjançant la tramitació d'un Estudi de detall, la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les NN.SS. en tipologia tancada, a les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació.
- 2.- Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un Estudi de detall o modificar un Estudi de detall vigent, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les NN.SS. assigna a aquelles parcel·les.
- 3.- En ambdós casos, aquest Estudi de detall haurà de complir les següents condicions:
  - a).- Afectar la totalitat de la illeta.
  - b).- Es permeten tots els tipus d'ordenació.
  - c).- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres i límits regulats per les NN.SS. per a la illeta tancada: Altura màxima i superfície edificable.
  - d).- No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les NN.SS.
  - e).- Els usos permesos, així com l'índex d'intensitat d'ús residencial o turístic a cada parcel·la, seran els de la zona.

## **CAPÍTOL II: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES**

### **ARTICLE 6.2.01**

#### **DEFINICIÓ DE L'ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA**

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.

### **ARTICLE 6.2.02**

#### **MEDICIÓ DE L'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

- 1.- L'altura reguladora màxima d'un edifici aïllat en la parcel·la serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del terreny natural en contacte amb l'edificació fins la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.
- 2.- En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonadament, per adaptar-se a la pendent del terreny natural, podrà fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts i a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior i en l'article 5.1.03.
- 3.- En les edificacions situades en solars en què la diferència de la cota entre els punts mitjans dels límits, respecte del punt mitjà de la rasant de l'alineació, sigui igual o inferior a un (1) metre, l'altura es mesurarà a partir de l'esmentat punt mitjà de l'alineació exterior.



**ARTICLE 6.2.03**

**ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY**

- 1.- A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:
  - a).- Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.
  - b).- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
- 2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.
- 3.- En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim a un (1) metre per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferencia de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).
- 4.- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.
- 5.- Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'Ajuntament.
- 6.- En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte conformitat fefaent amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en l'esmentada parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'apartat 3r. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà reomplir la zona d'accés a l'edificació.
- 7.- Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades, així com un altre d'un metre i vint centímetres (1,20) d'amplària màxima per a accés a les instal·lacions.
- 8.- Es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb una pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplària màxima de tres (3) metres.

**ARTICLE 6.2.04**

**CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA**

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

- 1.- Les enumerades a l'article 5.1.06.
- 2.- Als edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossats, la caixa d'escala només podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta i, si escau, el recinte de maquinària de l'ascensor, ocupant per a això l'espai estrictament necessari.



En la resta d'edificis de tipologia aïllada només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària, separat un mínim de tres (3) metres del caire de les façanes, que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronació haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i per allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir vint-i-cinc (25) m<sup>2</sup>, ni de deu (10) metres el costat de major longitud.

- 3.- En els edificis destinats a allotjaments turístics es permetran, amb independència de l'escala general, altres cossos tancats d'edificació que serveixin d'accés a la coberta o que continguin la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció o refrigeració, sempre que aquests s'integrin a l'edificació i la seva superfície total construïda no superi el quinze per cent (15 %) de la superfície construïda de la planta immediata inferior.
- 4.- En qualsevol cas l'altura total de les construccions definides en els apartats anteriors serà la fixada en l'apartat 1.d de l'article 5.1.06.

### **ARTICLE 6.2.05**

#### **TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES DE LA PARCEL·LA**

- 1.- A zona residencial.

El tractament dels espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats almenys en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície no ocupada per l'edificació i, segons l'establert en l'article 5.9.02, hauran de mantenir-se amb l'aigua emmagatzemada a l'aljup de recollida d'aigües de pluja.

- 2.- A zona turística.

L'ordenació de l'espai lliure de parcel·la de les noves instal·lacions turístiques haurà de complir amb les condicions establertes en l'article 6.3.05.

- 3.- A zona comercial, industrial i d'instal·lacions i serveis.

El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrats almenys en un vint per cent (20 %) de la superfície no ocupada per l'edificació.

- 4.- S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un (1) arbre cada quaranta (40) m<sup>2</sup> i les seves dimensions siguin les adequades per aconseguir la seva integració amb la resta de l'entorn.

### **ARTICLE 6.2.06**

#### **SEPARACIONS O RECUADES A PARTIONS**

- 1.- Llevat de l'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat dels simples ràfecs de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.
- 2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les dependències destinades a bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte al terreny

natural.

- 3.- Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.
- 4.- Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a partions i vials. No obstant, quan siguin annexes a usos residencials i la pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10 %), l'esmentada separació podrà reduir-se a un (1) metre sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.
- 5.- Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i tanques de separació de mitjera.
- 6.- No es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 2n, les caixes de comptadors, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars i sempre que es situïn integrats en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima del tancament massís permes segons l'article 6.2.08.
- 7.- A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podrà realitzar a l'espai de reculada a vial una passarel·la descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferencia de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permeti l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles, excepte, si escau, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplària màxima de tres (3) metres.

#### **ARTICLE 6.2.07**

##### **SEPARACIONS ENTRE EDIFICIS EN UN MATEIX SOLAR**

- 1.- La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar s'especifiquen en l'apartat de normes particulars d'edificació.
- 2.- A tots els casos del present article les separacions es mesuraran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació, llevat dels soterranis i semi soterranis, així com de les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol.

#### **ARTICLE 6.2.08**

##### **TANQUÉS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA**

- 1.- Els tancaments de separació de les parcel·les podran disposar en l'alineació a vial, aparcament o espai lliure públic d'una altura màxima en la seva part massissa d'un (1) metre sobre la rasant de la vorera o respecte de tots els punts del terreny natural en el cas de tancaments de límits, podent-se completar fins una altura de dos (2) metres amb tancaments diàfans del tipus reixeta o elements trenats vegetals i per l'interior amb tanques vives.

Tots els tancaments de la parcel·la s'hauran de construir amb pedra en sec o amb morter sense rejuntada entre peces, admetent-se el seu acabat superior arrodonit a base de morter pintat de color blanc en els últims 25 centímetres. No s'admetran els folres ni les peces de marès, lloses o semblants com a elements de rematada superior, així com tampoc els filferros d'arços. No obstant això, quan es disposi en la seva

vora d'una tanca viva contínua d'un (1) metre d'altura mínima, els tancaments a límits també podran executar-se a base de fàbrica de bloc o maó revocat i pintat en color blanc o ocre.

En Cala d'Or es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra de mateix fons que el tancament i que no superin l'altura total de dos metres i quaranta centímetres (2,40) i els dos (2) metres d'amplària. Aquest pòrtic haurà de ser dels mateixos materials i acabat que la part massissa de la resta del tancament.

- 2.- Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre l'esmentada rasant, un tancament massís amb una altura màxima de dos (2) metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major altura, s'haurà de recular una distància mínima de tres (3) metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatori la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'altura sobre l'esmentada rasant.

### CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS

#### ARTICLE 6.3.01

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA)

##### 1.- Definició.

Correspon a les àrees de sòl urbà definides en els nuclis de població tradicionals i en els que es pretén la conservació de la tipologia edificatòria i l'estructura interna existent. En ells s'articulen mesures encaminades a mantenir una continuïtat de les condicions d'ambient i estètica.

##### 2.- Tipus d'edificació.

Segons alineació del vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres.

##### 3.- Condicions d'edificació.

- a).- Sent les característiques fonamentals de l'esmentada zona les de conservació i manteniment de l'estructura urbana i la tipologia arquitectònica, les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per a l'esmentada zona, podran ésser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb el fi de millorar les seves condicions higiènic-sanitàries o ésser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i elements constructius fonamentals.
- b).- En cas de que les edificacions limítrofes al solar que es pretén construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no quedin mitgeres cegues a la nova edificació, podent-se separar, tant de les mitjeres com del vial, sempre i quan es presenti un estudi conjunt de volums i façanes amb els edificis limítrofes.
- c).- En el cas de solars limítrofes amb edificis catalogats haurà de presentar-se un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix a la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.
- d).- En cap cas s'admetran edificacions amb plantes pis sobre plantes baixes emporxades obertes i hauran d'ésser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.
- e).- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.09. Els cossos sortits sobre la via pública no superaran una volada màxima seixanta (60) centímetres.

- f).- En la tipologia d'alineació a vial i corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres, el paviment de la planta baixa en cap cas superarà un (1) metre sobre el punt més desfavorable de la rasant de la voravia o en el seu defecte de la rasant del carrer.
- g).- A les finques situades a l'interior d'illetes amb accés a través de drets de pas se'ls aplicarà la normativa següent:
- Parcel·la mínima (m2): L'existent.
  - Ocupació màxima (%): 60
  - Edificabilitat màxima (m2): 250
  - Altura màxima reguladora (m): 6,5
  - Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a límits (m): 3
  - Índex d'intensitat d'ús: 1/parcel·la.
  - Ús permès: Residencial unifamiliar.

- h).- En parcel·les amb accés mitjançant vials o passos per als vianants d'amplària igual o inferior a quatre (4) metres, l'altura màxima serà de B+1P.

#### 4.- Zones.

Es distingeixen tres zones: Casc antic 1 (CA-1) en el nucli de Santanyí, casc antic 2 (CA-2) en els nuclis de Llobards, s'Alqueria Blanca i Calonge i casc antic 3 (CA-3) en els nuclis de Cala d'Or i de Cala Figuera, diferenciant-se les mateixes quant a l'aprofitament, l'altura màxima i la tipologia.

#### 5.- Règim d'usos permesos en CA-1 i CA-2.

- a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
- b).- Es permetrà, amb les limitacions establertes en l'article 5.2.03, l'ús de tallers o indústries sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.
- c).- Establiments turístics.
- S'admet l'ús turístic pels nous establiments turístics en la modalitat d'hotel d'interior.
  - L'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineix les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
  - En els casos de nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.
- d).- Condicions específiques de l'ús comercial i d'establiments públics.
- d.1).- Comercial.
- La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.
- d.2).- Establiment públic.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament als següents: Restaurants, cafès i cafeteries i bars, Tots ells, de conformitat amb l'ordenança municipal reguladora, sense activitat complementària musical.

- d.3).- L'ús comercial i d'establiment públic només es permetran en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.
- e).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:
- Residencial: Tots i unifamiliar en CA-3.
  - Industrial o secundari: Magatzems.
  - Serveis o terciari: Administratiu privat.
  - Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
  - Comunicacions i infraestructures: Instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions. En tot cas les xarxes d'instal·lacions hauràn de complir amb l'establert en la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.
  - Espais lliures: Tots.

### ARTICLE 6.3.02

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INTENSIVA (I)

##### 1.- Definició.

Correspon a les àrees d'intens desenvolupament urbà i alt grau de consolidació localitzades en els nuclis originals i zones d'extensió del casc antic.

##### 2.- Tipus d'edificació.

Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres.

##### 3.- Condicions d'edificació.

- a).- L'ordenació de cada illeta s'especifica en els plànols corresponents, podent ésser mitjançant ocupació màxima de solar o per profunditat edificable.
- b).- En planta baixa es permet l'edificació del pati d'ileta per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacles, comercials i sales de reunió, exceptuant que algun d'ells es trobi limitat a les condicions particulars d'ús. S'exclouen expressament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.
- c).- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.09 i 6.1.09. Els cossos sortits sobre la via pública no superaran una volada màxima d'un (1) metre.
- d).- A les finques situades a l'interior d'illetes amb accés a través de drets de pas se'ls aplicarà la normativa següent:
- Parcel·la mínima (m2): L'existent.
  - Ocupació màxima (%): 60
  - Edificabilitat màxima (m2): 250
  - Altura màxima reguladora (m): 6,5
  - Altura total (m): 2, sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P

- Separació mínima a límits (m): 3
  - Índex d'intensitat d'ús: 1/parcel·la.
  - Ús permès: Residencial unifamiliar.
- e).- En parcel·les amb accés mitjançant vials o passos per als vianants d'amplària igual o inferior a quatre (4) metres, l'altura màxima serà de B+1P.
- 4.- Zones.
- Es distingeixen tres zones: Intensiva 1 (I1 i subzona: I.a), intensiva 2 (I2 i subzona: I2.a) i intensiva 3 (I3), diferenciant-se les mateixes quant als usos, l'aprofitament i altura màxima.
- 5.- Règim d'usos permesos
- a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
  - b).- A la subzona intensiva I1.a i intensiva I2.a s'admet l'ús turístic pels nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat.
  - c).- L'ús d'establiment públic, segons definició de l'article 5.2.02, només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.
  - d).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:
    - Residencial: Tots.
    - Industrial: Tots.
    - Serveis o terciari: Comercial i administratiu privat.
    - Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
    - Comunicacions i infraestructures: Tots.
    - Espais lliures: Tots

### **ARTICLE 6.3.03**

#### **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA (E)**

- 1.- Definició.
- Són àrees residencials de temporada, situades en els nuclis urbans de caràcter turístic o en les àrees d'extensió urbana dels nuclis de població permanent, amb tipologia d'edificació variable (habitatge unifamiliar, dues vivendes per parcel·la o edificis plurifamiliars).
- 2.- Tipus d'edificació.
- La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les alineacions a vials, ELP i a les partions.
- 3.- Condicions d'edificació.
- a).- Es podran realitzar accessos a garatge, tant en planta baixa com a soterrani, a raó d'un accés per amplària mínima de parcel·la o solar.

b).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen, diferenciant-se les mateixes quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura i ocupació màxima, nou tipus de zones plurifamiliars (P): Extensiva P1 (E-P1 i subzona: E-P1.a), extensiva E-P2 (E-P2 i subzones: E-P2.a i E-P2.b), extensiva P3 (E-P3), extensiva P4 (E-P4), extensiva P5 (E-P5), extensiva P6 (E-P6), extensiva P7 (E-P7 i subzones: E-P7.a i E-P7.b), extensiva P8 (E-P8) i extensiva P9 (E-P9 i subzona: E-P9.a) i quatre tipus de zones unifamiliars: Extensiva U1 (E-U1), extensiva U2 (E-U2 i subzona: E-U2.a), extensiva U3 (E-U3 i subzona: E-U3.a) i extensiva U4 (E-U4 i subzones: E-U4.a i E-U4.b).

5.- Règim d'usos permesos.

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

a).- Industrial en E-P6, E-P8, E-P9 i E-P9.a: Indústries amb les condicions de l'apartat 5.2.a i, quan es trobi vinculat a planta baixa, també 5.2.b de l'article 5.2.03, magatzems i tallers, sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

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

- Residencial: Unifamiliar i plurifamiliar.
- Serveis o terciari: Comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Espais lliures: Tots.

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

- Residencial: Unifamiliar i plurifamiliar.
- Espais lliures: Tots.

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

- Residencial: Tots.
- Serveis o terciari: Comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: Tots.
- Espais lliures: Tots.

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

a).- Residencial: Unifamiliar.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Industrial en E-U1: Indústries, magatzems i tallers, sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.
- Serveis o terciari en E-U1: Comercial, administratiu privat i establiment públic.

- Espais lliures: Tots
- c).- En les edificacions existents podrà mantenir-se amb caràcter transitori l'habitatge de servei annex al principal.

#### **ARTICLE 6.3.04**

#### **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA (T)**

##### **1.- Definició.**

La zona extensiva turística correspon a les àrees situades en els nuclis urbans de caràcter turístic i es caracteritza preferentment per l'existència d'edificis d'ús hotel·ler o apartaments turístics, encara que també poden trobar-se edificis d'equipaments propis del sector.

##### **2.- Tipus d'edificació.**

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

##### **3.- Condicions d'edificació.**

- a).- Les condicions específiques per als nous edificis destinats a allotjament turístic s'estableixen a l'article 6.3.05.
- b).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

##### **4.- Zones.**

S'estableixen deu tipus de zones: Turística 1 (E-T1 i subzones: E-T1.a i E-T1.b), turística 2 (E-T2 i 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 i subzona E-T9.a) i turística 10 (E-T10), diferenciant-se les mateixes quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura i ocupació màxima.

##### **5.- Règim d'usos permesos.**

- a).- Els usos admesos distints al turístic hauran d'ésser prèviament autoritzats per l'Administració turística competent.
- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, els usos següents: Comercial, recreatiu, establiments públics, sanitari i esportiu.
- c).- S'admetran en planta soterrani o semisoterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, els usos complementaris següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.
- d).- Els establiments denominats ciutat de vacances, de conformitat amb la disposició transitòria tercera de la Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística de les Illes Balears, hauran de canviar, abans dels tres anys a partir del 01.04.02, la seva classificació turística per alguna de les establertes en l'article 15 de l'esmentada llei i, en qualsevol cas, superar els plans de modernització corresponents.
- e).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:
  - Serveis o terciari: Turístic.



- Espais lliures: Tots

#### **ARTICLE 6.3.05**

#### **ORDENACIÓ DELS NOUS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

- 1.- Condicions generals.
  - 1.1.- L'autorització sectorial turística única d'acord amb el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears que remet al sistema de declaració responsable d'inici d'activitat turística.
  - 1.2.- El còmput del nombre de places per a les quals es sol·licitin autorització s'efectuarà, d'acord amb la legislació turística vigent.
  - 1.3.- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte, basant-se en el qual s'hagi atorgat l'autorització, quedarà exclusivament afectada a l'esmentat ús turístic i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística.
  - 1.4.- La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la contemplada en el projecte autoritzat, donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de l'autorització concedida.
- 2.- Condicions específiques per a establiments de nova creació en l'àmbit de l'article 2 del POOT.
  - 2.1.- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

Hotels: 4 estrelles i apartaments turístics: 3 claus.
  - 2.2.- Intensitat d'ús turístic (places/m<sup>2</sup> de solar), sense perjudici de les variacions en la intensitat d'ús per aplicació dels articles 20 i 21 de les normes generals del POOT relatius a la reconversió d'establiments turístics: 1/60.
  - 2.3.- Diàmetre màxim del cercle inscriptible a la planta de l'edifici (m): 60. No obstant, s'admetran passadissos de connexió entre edificis, en planta soterrani i en planta baixa. Les connexions en planta baixa podran tancar-se mitjançant materials translúcids.
  - 2.4.- Superfície mínima de parcel·la (m<sup>2</sup>): 12.000
  - 2.5.- Paràmetres generals de l'edificació:
    - a).- Ocupació màxima del solar (%): 40
    - b).- Coeficient d'edificabilitat neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,80.
    - c).- Volum màxim per edifici sobre rasant (m<sup>3</sup>): 30.000 (Cala d'Or i Porto Petro) i 25.000 (Cala Llombards, Cala Santanyí i Cala Figuera).
    - d).- Altura màxima (nombre de plantes): B+3P.
    - e).- Superfície mínima d'aparcaments privats destinats a autocars i turismes (m<sup>2</sup>/plaça): 3, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
    - f).- Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat (m<sup>2</sup>/plaça): 5

g).- Condicions de les piscines:

- Superfície mínima de mirall d'aigua (m2/plaça): 1, amb una superfície mínima: 50 m2.
- Volum mínim (m3 d'aigua per m2 projectat de mirall d'aigua): 1,2
- S'haurà de complir, a més, amb l'establert en el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higiènic-sanitàries.

h).- Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium (m2/plaça): 3

i).- Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.

3.- Establiments de nova creació no inclosos en l'àmbit de l'epígraf anterior.

Resultaran d'aplicació, d'acord amb l'article 2 de les normes generals del POOT, l'adaptació a les determinacions de l'epígraf anterior i les que es recullen a les normes urbanístiques relatives a les normes de zonificació, parcel·lació, usos i edificació.

4.- Queden exonerats del compliment de les condicions determinades en l'apartat 2n d'aquest article, havent, en tot cas, de complir amb la normativa turística específica de l'activitat, els establiments següents:

- a).- Els que s'ubiquin a zona apta per hotels de ciutat. Aquesta zona serà la delimitada per les qualificacions urbanístiques on aquest ús estigui expressament admès.
- b).- Els que es situïn a edificis emparats per la Llei del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament.
- c).- Els que es projectin d'acord amb el que disposa la legislació i normativa autonòmica per la qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.

5.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Són el conjunt d'actuacions i mesures que el POOT estableix en l'article 20 amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjaments turístics obsolets i millorar el nivell de les dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb l'establert en l'article 51 de la Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística i en el Pla territorial de Mallorca.

6.- Mesures per a la millora de les condicions dels establiments turístics existents amb anterioritat a les presents NN.SS.

6.1.- Condicions per a l'agrupació de diverses parcel·les:

Els solars confrontants o no confrontants i situats en la mateixa zona homogènia, l'ús previst dels quals no sigui el d'equipament, excepte espai lliure privat o zona esportiva privada, es podran agrupar amb la finalitat d'incrementar la seva superfície a una parcel·la qualificada com turística pel planejament. Es requerirà per a això la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no es trobi afectada per altres usos que els previstos en el projecte autoritzat per l'administració turística competent.

6.2.- Condicions d'edificació de la parcel·la agregada:

Es mantindran les condicions d'edificació pròpies de la qualificació de les parcel·les agregades.

L'ordenació de la parcel·la resultant es farà procurant una racional disposició dels espais lliures.

### 6.3.- Condicions d'ús:

- a).- Usos admesos als solars agregats: Àrees enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives i edificis d'allotjament, excloent salons, menjadors, cuines, restaurants, bars, quioscos i qualsevol altra activitat pròpia dels establiments turístics.
- b).- Quan la parcel·la agregada no tingui cap límit comú amb una zona residencial, s'admetrà que se li ubiquin tots els usos permesos en la parcel·la principal.
- c).- Quan la parcel·la agregada estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos són els propis d'aquestes qualificacions, podent-se dedicar també a serveis, habitacions de personal, bar i tenda d'efectes esportius d'ús exclusiu de l'establiment turístic o instal·lacions pròpies de l'edifici que formi la unitat d'explotació turística, sempre que estiguin prèviament autoritzats per l'administració turística competent.

### 6.4.- Índex d'intensitat de l'ús turístic (It):

- a).- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m<sup>2</sup> solar): Segons la zona turística. No obstant això, quan la parcel·la agregada sigui d'ús residencial s'haurà d'aplicar l'índex d'aquesta zona (Ir) si d'això resultés una població menor.
- b).- En les operacions de reconversió, intercanvi d'aprofitament i en les legalitzacions, d'admetran les intensitats d'ús que determinin les normes generals del POOT i les autoritzacions vigents concedides per l'administració turística competent.

### 7.- Per a l'atorgament de les llicències urbanístiques dels projectes de construcció de nova planta d'edificacions destinades a allotjament turístic, canvis d'ús per a l'esmentada finalitat i ampliacions dels existents que suposin augment del nombre de places, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, s'haurà d'aportar l'autorització turística prèvia subjecta al règim següent:

- a).- L'establiment d'allotjament turístic del que provinguin les places donades de baixa definitiva haurà de demolir-se totalment i la parcel·la passar a formar part del sistema d'espais lliures públics o d'equipaments públics. Amb aquest fi, l'efectivitat de la concessió de la llicència municipal d'obres quedarà condicionada a l'execució de la demolició de l'establiment donat de baixa definitiva i que, dins el termini màxim de 2 mesos, el seu titular procedeixi a formalitzar en document públic la cessió de l'esmentada parcel·la resultant a favor de l'Ajuntament en el terme de la qual s'ubiqui la mateixa, lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament d'impostos, contribucions i arbitris.

No serà exigible la demolició de l'establiment donat de baixa definitiva:

- Quan sigui una edificació integrant del patrimoni històric en qualsevol de les seves categories o quan es tracti d'un edifici inclòs en el catàleg municipal referit en la norma 47 del Pla territorial de Mallorca.
- Quan per raons d'interès públic, manifestat mitjançant acord plenari, interessi a l'Ajuntament que no sigui demolit i es destini a ús públic dotacional. Igual que en el cas anterior, l'efectivitat de la llicència municipal d'obres quedarà condicionada a que, en el termini màxim de 2 mesos, el seu titular procedeixi a formalitzar en document públic la cessió a l'Ajuntament de l'immoble donat de baixa definitiva en les condicions expressades en aquest article.
- Quan sigui un establiment ubicat en un edifici que, a més del turístic donat de baixa definitiva, estigui destinat legalment a altres usos que ocupin almenys el 50 % de la seva superfície edificada i formi amb ell una sola unitat predial físicament i arquitectònicament dependent. No es considerarà que hi ha unitat predial i arquitectònica quan l'edifici presenti cossos distints amb una funcionalitat estructural que

permeti, sense minva de la funcionalitat de la resta de l'edificació, la demolició parcial autònoma de la part ocupada per l'establiment turístic donat de baixa definitiva i que, en aquest cas, aquest haurà de seguir el règim establert en els apartats 1er i 2n anteriors.

- Si les places turístiques provenen de l'organisme gestor, determinat a l'article 54 de la Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears, atesa la seva desvinculació en el moment de la baixa definitiva, no serà exigible la demolició i/o pas al domini públic de l'edifici on es donen de baixa definitiva les places turístiques. En cas de la seva reconstrucció, reforma o canvi d'ús s'haurà d'adaptar a les determinacions del planejament vigent per als edificis de nova planta.
- b).- No seran exigibles els requisits establerts en l'apartat anterior i es permetrà el canvi d'ús de l'establiment d'allotjament turístic donat de baixa a ús residencial en les operacions d'intercanvi incloses dins l'àmbit d'un PERI, delimitat per planejament adaptat al POOT i al Pla territorial de Mallorca, sempre després de l'execució d'aquell. Les places donades de baixa s'han d'utilitzar dins el mateix àmbit d'actuació, que pot ser discontinu i que contingui l'àrea territorial subjecta a la reconversió i altres sòls de futur desenvolupament urbà.

### ARTICLE 6.3.06

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA COMERCIAL (C)

##### 1.- Definició.

Correspon a les àrees situades en els nuclis urbans de caràcter residencial i turístic-residencial susceptibles de concentrar l'equipament terciari.

##### 2.- Tipus d'edificació.

La tipologia d'edificació és aïllada i regulada per reculades de l'edificació respecte de les partions de la parcel·la.

##### 3.- Condicions d'edificació.

A les zones qualificades com a comercial podran formular-se projectes que ocupin diverses parcel·les diferents, respectant les condicions d'edificació corresponents al seu conjunt, però sense tenir que respectar la separació a les partions de les parcel·les integrades en l'actuació i amb les següents condicions:

- a).- Els edificis seran de tipologia aïllada respecte de les partions de les parcel·les no afectades per l'actuació.
- b).- El complex comercial s'haurà de desenvolupar en un únic projecte arquitectònic i respectar la unitat formal de l'edifici.
- c).- Les condicions d'ús de les zones lliures d'edificació hauran de figurar en el projecte autoritzat, en la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, en els contractes d'arrendaments i en el Registre de la Propietat.
- d).- Haurà d'inscribir-se en el Registre de la Propietat la indivisibilitat resultant de l'aplicació de la legislació urbanística vigent per l'edificabilitat materialitzada i usos vinculats.

##### 4.- Zones.

S'estableixen tres tipus de zones: Comercial 1 (C1), comercial 2 (C2 i subzona C2.a) i comercial 3 (C3), diferenciant-se les mateixes quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura, ocupació

màxima i tipologia.

5.- Règim d'usos permesos.

a).- A la zona comercial (C) s'admetrà l'ús residencial annex a l'activitat principal.

b).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:

- Serveis o terciari: Comercial, administratiu privat i establiments públics.
- Equipaments: Tots, excepte cementiri i abastiment tret de mercats.
- Comunicacions i infraestructures: Tots.
- Espais lliures: Tots

#### **ARTICLE 6.3.07**

#### **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)**

1.- Definició.

Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de taller.

2.- Tipus d'edificació.

La tipologia d'edificació és aïllada i regulada per reculades respecte de les partions de la parcel·la.

3.- Condicions d'edificació.

a).- S'admetran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, les edificacions aparellades, entenent per tals aquelles adossades entre sí sobre una mitjera. En aquest cas els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

b).- Es podran realitzar com a màxim dos accessos de vehicles a la parcel·la i la resta del límit amb el vial estarà encerclat segons normes.

c).- Als efectes del compliment de l'apartat 4.d de l'article 5.1.03, a la zona ID-1 corresponent al polígon de s'Olivó les parcel·les es podran reomplir fins a la rasant del vial. En tot cas el mur del límit de fons s'haurà de projectar, dins la propietat, de forma esglaonada, enjardinada o en talús i folrar-se de pedra natural als efectes de minimitzar el seu impacte visual.

d).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones:

S'estableixen tres tipus de zones: Industrial 1 (ID-1), industrial 2 (ID-2) i industrial 3 (ID-3), diferenciant-se les mateixes quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura, ocupació màxima i tipologia.

5.- Règim d'usos permesos

a).- A la zona industrial (ID) s'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

b).- L'ús industrial i de magatzem admeten com a ús annex el comercial per a la venda dels productes emmagatzemats. Els usos annexos no podrà superar el cinquanta per cent (50 %) de l'edificabilitat

màxima permesa en la parcel·la.

- c).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:
- Industrial: Tots.
  - Serveis o terciari: Comercial, administratiu privat i establiments públics.
  - Equipaments: Tots, excepte cementiri.
  - Comunicacions i infraestructures: Tots.
  - Espais lliures: Tots.
- d).- En els nous sòls industrials, d'acord amb la norma 8.2.b del Pla territorial de Mallorca, els usos no industrials no podran superar el cinquanta per cent (50%) del sòl lucratiu.

#### **ARTICLE 6.3.08**

##### **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)**

###### **1.- Definició.**

S'entén per zona d'equipaments les zones on es preveuen equipaments de caràcter general, en illeta completa o ocupant part de l'ileta, compatibles amb altres usos.

###### **2.- Tipus d'edificació.**

La situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit, segons els casos, per separacions a les partions i a les alineacions o segons alineació del vial en el tipus d'edificació entre mitgeres.

###### **3.- Condicions d'edificació.**

- a).- Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.
- b).- Les condicions i paràmetres d'edificació d'aquest article es refereix a aquells equipaments en tipologia aïllada, essent d'aplicació, per als de tipologia entre mitgeres, les normes que li corresponguin en funció de l'ordenació de la zona on es trobin situats i amb les particularitats assenyalades per a aquest tipus d'edificis.
- c).- L'ocupació a illetes qualificades com a zona d'equipament docent (EQ-D) es refereix només a les edificacions i no s'inclouen els porxos, passos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes.
- d).- L'Ajuntament, justificadament, podrà excepcionar l'aplicació dels paràmetres previstos per a la zona d'equipaments en funció de les característiques i necessitats de l'ús públic a què es destini l'edifici.
- e).- La resta de condicions seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

###### **4.- Zones.**

S'estableixen els següents tipus de zones: Soci-cultural (EQ-SC), docent (EQ-D), assistencial (EQ-A), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), sanitari (EQ-S), religiós (EQ-RL), cementiri (EQ-C), abastiment (EQ-AB), recreatiu (EQ-R) i municipal divers (EQ-MD).

###### **5.- Règim d'usos permesos.**

- a).- En les edificacions situades en zona d'equipaments s'admetran els següents usos complementaris i

vinculats a l'ús principal: Comercial, administratiu privat i d'establiment públic. La superfície dels usos complementaris, excepte justificació en funció de l'activitat, no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

- b).- En les edificacions situades en zona d'equipament esportiu s'admetran, a més dels vestidors, dutxes, lavabos, etc. i magatzems, els següents usos complementaris i vinculats a les instal·lacions esportives: Administratiu privat, sanitari, club amb bar annex, botiga d'efectes esportius i semblants. La superfície dels usos complementaris no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. També s'admetrà, si escau, l'ús d'habitatge del guarda annex a l'ús principal.
- c).- Els usos permesos a cadascuna de les zones d'equipament seran els especificats en aquest article, excepte a la zona d'equipament municipal divers (EQ-M) on s'admetrà indistintament qualsevol dels usos d'equipament abans descrits. En qualsevol cas l'ús d'espai lliure públic sempre estarà permès.
- d).- L'ús de cementiri es regirà pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria i per a la seva implantació haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

### ARTICLE 6.3.09

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)

##### 1.- Definició.

S'entén per zona d'instal·lacions i serveis les zones destinades a l'emplaçament dels serveis complementaris i ubicació de les edificacions pròpies de les infraestructures (aigua potable, depuració, energia elèctrica, etc.).

##### 2.- Tipus d'edificació.

La tipologia de l'edificació és aïllada i regulada per reculades de la mateixa respecte de les partions de la parcel·la.

##### 3.- Condicions d'edificació.

- a).- Segons el tipus d'ordenació dominant a la il·leta en la que s'ubiqui, procurant la major integració en el seu entorn i, si escau, s'haurà d'executar un projecte de reducció d'impacte ambiental.
- b).- Es podran superar els paràmetres definits en aquest article sempre i quan es justifiqui per les condicions establertes a la legislació sectorial corresponent.
- c).- Les estacions transformadores a sòl urbà es podran situar en les zones assenyalades com d'infraestructures (I) sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran per les establertes en l'article 7.3.01.

##### 4.- Zones.

S'estableixen dos tipus de zones: Instal·lacions i serveis 1 (IS1) i instal·lacions i serveis 2 (IS2), així com una zona destinada exclusivament a l'ús d'estació de serveis del tipus benzinera (ES) i a la que se li aplicaran els paràmetres urbanístics relatius a la zona IS2, encara que en el cas que l'altura reguladora no superi els 6 metres (B+1P) la reculada a vies i límits podrà ser de 3 metres.

##### 5.- Règim d'usos permesos.

- a).- En zones d'instal·lacions i serveis agrupades en complexos i quan l'entitat dels mateixos ho requereixi, es permetrà l'ús residencial en habitatge unifamiliar (un sol habitatge per complex) i només al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.
- b).- L'ús admès a la zona (ES) serà exclusivament el d'estació de serveis (benzinera), podent com a ús annex al principal permetent-se el comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.
- c).- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:
  - Comunicacions i infraestructures: Tots.
  - Espais lliures: Tots.

#### **ARTICLE 6.3.10**

#### **CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)**

##### **1.- Espais lliures públics (EL-P).**

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. La seva ordenació estarà condicionada als fins per als que s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i la resta d'elements i d'instal·lacions precisos per al seu funcionament correcte. El règim d'usos i d'edificació, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui d'aplicació, seran els següents:

##### **a).- Condicions d'edificabilitat.**

Les condicions d'edificabilitat permeses es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- Coeficient d'edificabilitat neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,033
- Altura reguladora i total (m): 3 i 4, respectivament.
- Nombre màxim de plantes: B
- Tractament del sòl: Serà el disposat a l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació a les vies públiques.
- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m<sup>2</sup> i per a les places situades a zona de casc antic.

##### **b).- Condicions d'ús.**

Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes, és a dir:

- Els usos esportius només s'admeten a les zones verdes públiques quan aquestes estiguin annexes a l'ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona on es situa la zona verda.
- En el subsòl de les zones verdes públiques podran construir-se estacionaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees a les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin d'ésser protegits.
- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat al que s'estableix en l'apartat 11 de l'article 3.1.03 i en l'apartat 4.k.2 de l'article 5.2.02.



2.- Espais lliures privats (EL-PR).

a).- Definició.

Comprèn els espais lliures d'edificació de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

b).- Tipus d'edificació.

Els espais lliures privats, excepte que no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la, no seran edificables. No obstant, seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines.

## **CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS**

### **ARTICLE 6.4.01**

#### **NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA DE CASC ANTIC**

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques i excepte les edificacions previstes a l'article 6.3.10.1, en CA-1 i CA-2 s'han de complir les següents determinacions:

1.- Composició de façanes.

- La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la massivitat del mur de façana ressaltarà front a la superfície de buits oberts. L'amplada màxima dels buits serà de tres (3) metres.
- La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.
- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- Es prohibeixen els balcons amb balustrades de tipus prefabricades. Les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques del terme.
- Excepte en planta baixa i sempre que es trobi justificat per aconseguir una composició de l'edifici integrada en l'entorn, no es permetrà la successió reiterativa d'arcs.

2.- Materials i colors.

- Serà obligatori, en general, la utilització de materials amb acabats similars als utilitzats a l'arquitectura tradicional tant en murs com a paviments exteriors.
- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals (pedra natural, marés, etc.) o podran ésser arrebossats i enlluïts. S'utilitzaran, en aquests casos, colors càlids, ocres terrosos, sempre dins els tons dominants a la zona.
- Es prohibeix a acabats vistos la utilització de tocos, així com de ratjoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques i els tancats de vidre com a element de façana, excepte en elements en formigó vist.
- El color blanc només es permet en vetes remarcant forats, cantons i sòcols.
- Les fusteries hauran de tenir acabats similars als tradicionals, permetent-se només les de fusta, envernissada en color natural. La persiana serà la tradicional mallorquina envernissada en color natural o pintada en colors típics de l'arquitectura de la zona. En façanes, es prohibeixen els materials plàstics i l'alumini.
- Els tancaments de garatges, magatzems, tallers, comerços i altres activitats semblants seran de fusta, permetent-se també les de ferro galvanitzat amb acabat en imitació fusta o pintada en verd carruatge. El

tipus d'obertura podrà ser practicable o basculant, permetent-se en els comerços les de tipus plegable a un costat i a l'altre dels aparadors i del portal d'entrada. En cap cas es permetran les portes enrotllables.

- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin, hauran d'executar-se amb els mateixos acabats dels murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.
- Els canalons i baixants de recollida d'aigües pluvials, quan siguin vistos, seran de ferro o zenc, pintats en colors típics de l'arquitectura de la zona, ceràmica o coure.

### 3.- Cobertes.

- Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab color ocre, sense coloretjar ni vitrificar. Es podrà realitzar coberta plana, en una superfície no superior al trenta per cent (30 %) de la total de les cobertes, només a planta baixa del pati d'il·leta.
- La coberta, excepte per al manteniment de les cobertes existents, haurà de situar-se a nivell de la darrera planta i conservar la seva arrencada de pendent de forma continua al llarg de totes les façanes de l'edifici, sense perjudici de la normal elevació de les volades.
- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació. Es prohibeixen els dipòsits visibles des del carrer i els rètols publicitaris.

### 4.- Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials.

- Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposats i aquests hauran de mantenir un tractament de continuïtat amb la resta de la façana.
- Els accessos i mostradors tindran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin el portal, no podran situar-se a una alçada de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres.
- Els tancaments es podran resoldre mitjançant portes de fusta tradicionals.
- Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, sobresortint un màxim de cinc (5) centímetres a partir de dos metres i vint centímetres (2,20) d'alçada sobre la rasant del carrer i la seva altura màxima serà de cinquanta (50) centímetres.
- Es permetran rètols, excepte de utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fuste o semblant.
- Els rètols identificaran el local però no tindran marques publicitàries.
- L'il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas, la font d'il·luminació podrà quedar vista. Hauran d'estar protegits per una pantalla opaca o translúcida i es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.
- S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins la gamma de color de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que estiguin col·locats en l'interior d'un buit i que la seva dimensió horitzontal, una vegada desplegada, sigui igual o inferior a un (1) metre i l'altura superior a dos metres i vuitanta centímetres (2,80). Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.

### 5.- Voravies.

La pavimentació i les voreres de les voravies seran de pedra calcària. No obstant, quan de forma uniforme una àrea del casc antic es trobi pavimentada amb altre material que no desentoni en l'entorn de la zona, s'admetrà l'esmentat acabat. La pavimentació existent, que no compleixi l'anterior condició, haurà d'ésser substituïda progressivament pels particulars que sol·licitin llicència d'obres o per l'Ajuntament.

- 6.- Serà obligatori conservar els murs existents de pedra calcària natural que s'hauran d'integrar als tancaments de la parcel·la o a l'edifici.

### 7.- Piscines.

Les piscines seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en equipaments públics, de dimensions màximes de la làmina de mirall d'aigua de vuit (8) per cinc (5) metres.

L'acabament interior de les piscines descobertes a situar en sòl urbà serà en tons adequats per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior totalment en blau turquesa. Les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinaria d'aquestes, quan sobrepassin la rasant del terreny, hauran de complir les mateixes condicions estètiques que les edificacions.

### 8.- Exteriors al casc antic.

Els edificis que es construeixin a l'àrea exterior, confrontat amb el casc antic, hauran de quedar compositivament integrats a la unitat de paisatge i per a això incorporaran un estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc) i de les seves visuals.

### 9.- S'hauran de conservar i mantenir els ràfecs i elements arquitectònics que caracteritzen els edificis tradicionals del nucli. A aquests efectes, es prohibeix la mutilació, destrossa, alteració o ocultació d'elements de cadiratge (llenços, voltes, muntants, llindes, ampits, balcons, porxes, cornises, entrants i sortints, escuts o peces semblants de valor arquitectònic).

## ARTICLE 6.4.02

### NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA INTENSIVA

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques i excepte les edificacions previstes a l'article 6.3.10.1, s'han de complir les següents determinacions:

#### 1.- Composició de façanes.

- La composició dels buits de façana s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.
- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- Quan hagin de quedar mitgeres cegues, encara que no siguin pròpies, aquestes hauran de tractar-se de tal forma que quedin arquitectònicament integrades en l'edifici a l'efecte de minimitzar la seva visió des de l'espai públic.
- Es prohibeixen els balcons amb balustrades de tipus prefabricades i, excepte en planta baixa, la successió reiterativa d'arcs.

#### 2.- Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris tradicionals o podran ésser arrebossats i enlluïts, utilitzant colors dins els tons dominants a la zona.
- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin, hauran d'executar-se amb els mateixos acabats dels murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.
- Els canalons i baixants de recollida d'aigües de pluja, quan siguin vistos, serà de ceràmica, ferro, zinc o coure.

#### 3.- Cobertes.

- Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab color ocre, sense coloretjar ni vitrificar. Es podrà realitzar coberta plana només a la part central de la projecció de la coberta, deixant una distància mínima, coberta de teula, tant a façana com a mitgeres de tres (3) metres i garantint una altura mínima d'ampit d'un metre i deu centímetres (1,10).
- La coberta, excepte per al manteniment de les cobertes existents, haurà de situar-se a nivell de la darrera planta i conservar la seva arrencada de pendent de forma continua al llarg de totes les façanes de l'edifici, sense perjudici de la normal elevació de les volades.
- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici es separaran una distància mínima de tres (3) metres

de les façanes i hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.

- Es prohibeixen els dipòsits visibles des del carrer.

#### **ARTICLE 6.4.03**

#### **NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA EXTENSIVA**

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques i excepte les edificacions previstes a l'article 6.3.10.1, en la zona extensiva residencial i turística s'han de complir les següents determinacions:

##### **1.- Composició de façanes.**

- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal. Les mateixes hauran de projectar-se de manera que no quedin mitgeres cegues.
- Es prohibeixen els balcons amb balustrades.

##### **2.- Materials i colors.**

- Les façanes s'acabaran amb materials petris que puguin integrar-se en l'entorn o podran ésser arrebossats i enlluïts, utilitzant colors dins els tons dominants a la zona.
- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

##### **3.- Cobertes.**

- Es podrà resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.
- Es prohibeixen els dipòsits visibles des del carrer.

##### **4.- Condicions particulars del núcle de Cala d'Or i de la zona CA-3.**

###### **a).- Cobertes.**

- La coberta serà inclinada a base de teula àrab de color palla en peça única sobre els porxes i plana, transitable o no, sobre els cossos d'edificació tancats.
- Les arestes exteriors dels cossos d'edificació, tant horitzontals com verticals, hauran d'arrodonir-se de forma sensible, evitant-se cantells vius.
- Els tancaments de les terrasses planes tindran una altura mínima de 20 centímetres i màxima d'1,20 metres, amb els cantells superiors arrodonits.
- No es permetrà en les edificacions la col·locació de cartells.
- Les plaques de captació d'energia solar s'ubicaran de forma que quedin ocultes de les vistes.

###### **b).- Façanes.**

- El tractament exterior de les façanes serà de tipus rugós i exclusivament en color blanc.
- La fusteria exterior serà exclusivament de fusta natural o envernissada. Quan vagi pintada només ho podrà ser en color blanc o, d'acord amb l'entorn, d'un altre color.
- No es permeten les peces prefabricades tipus gelosia.

###### **c).- Paviments exteriors.**

Seran de materials nobles o ciment no es permeten, excepte a la zona de piscina, les rajoles de tipus gres o ceràmiques.

d).- Arbratge.

Les edificacions hauran d'adaptar-se a les condicions de l'arbratge existent en la parcel·la, conservant en la mesura que es pugui els pins existents i projectant les edificacions de forma que els pins d'altura superior a 2 metres o d'edat superior als 10 anys es conservin. Quan sigui necessari talar algun pi existent, serà obligatòria la seva reposició, amb un exemplar de les mateixes característiques, a l'interior de la parcel·la. Amb aquesta finalitat, els projectes hauran de recollir l'arbratge existent, indicant els que s'han de talar i reposar.

e).- Elements constructius.

Els porxes, tendals i pèrgoles seran a base de materials nobles i naturals, estant prohibit l'alumini i els plàstics o semblants. La coberta estarà constituïda per materials ceràmics, fusta o esquerdejat i pintats en color blanc o en amb la ceràmica al natural. Els suports dels porxes i pèrgoles seran a base pedra viva natural, de Santanyí, de Porreres, fusta amb acabat en color natural o a base d'elements d'obra esquerdejats i pintats en color blanc. L'entramat superior de les pèrgoles serà a base de fusta amb acabat en color natural o a base de biguetes prefabricades de formigó pintades en color blanc. Als tendals s'admetran les teles naturals de cotó, lli, cànem, seda o llana de color blanc o cru vori sobre suports metàl·lics extensibles o enrotllables pintats en color negre o blanc.

**ARTICLE 6.4.04**

**NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA INDUSTRIAL**

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques s'han de complir les següents determinacions:

1.- Composició de façanes.

- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada.
- El disseny de les façanes dels baixos hauran de quedar integrats a les pautes de composició general de la totalitat de la façana.

2.- Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris, arrebossats i enlluïts o amb plaques metàl·liques o de vidre. S'utilitzaran, en aquests casos, colors càlids, ocres terrossos, sèpia o siena clar.
- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

3.- Cobertes.

- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com a plaques ondades o panells d'alumini, haurà de perllongar-se el tancament de façana fins ocultar en tot el seu perímetre l'esmentada coberta.
- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.

**TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT**

**CAPÍTOL I: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIAIS**

## **ARTICLE 7.1.01**

### **FORMACIÓ DELS PLANS PARCIAIS**

L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els Plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament urbanístic.

L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels Plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris de les NN.SS. i a les fitxes de cada sector.

L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels Plans parcials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència de que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran d'abonar-ho en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.

## **ARTICLE 7.1.02**

### **CONTINGUT DOCUMENTAL DELS PLANS PARCIAIS**

Els Plans parcials contindran les determinacions necessàries per assegurar el compliment dels objectius de les NN.SS. i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de planejament urbanístic, al seu article 45 i següents, i, quan els Plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com a annex els documents següents:

- a).- Els documents necessaris per justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, als quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes en les NN.SS. i, si escau, en el seu programa d'actuació.
- b).- La relació de tots els propietaris del sòl inclosos al sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.
- c).- La forma d'execució de les obres d'urbanització.
- d).- Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per fer front a aquella.
- e).- Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats.
- f).- En tot cas s'aportarà un quadre sintètic al qual hauran de figurar els següents extrems:
  - Superfície total del sector.
  - Si escau, la superfície dels sistemes generals que assenyalin les NN.SS.
  - Superfície de vials del Pla parcial.
  - Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria i gratuïta.
  - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
  - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i edificabilitat neta sobre superfície edificable.
- g).- Anàlogament, s'adjuntarà un anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.

- h).- Informe de sostenibilitat ambiental i Memòria ambiental, d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.
- i).- S'hauran d'establir els índex d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.
- j).- Al final de la tramitació dels Plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa i amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- k).- Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refós i amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- l).- Serà preceptiu, en la documentació dels Plans parcials, justificar el subministrament d'aigua potable i les mesures que afavoreixen el seu estalvi.
- m).- Justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou i Reial decret 1513/2005, de 16 de desembre, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com a la seva distribució i insonorització.
- n).- Quanta documentació addicional fos necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, de la integració dins l'ordenació de les NN.SS. i del compliment de les condicions específiques que estableixen les normes urbanístiques.
- o).- El document de resum executiu previst en l'apartat 3 de l'article 11 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

### **ARTICLE 7.1.03**

#### **CRITERIS D'ORDENACIÓ DELS PLANS PARCIAIS**

En el disseny dels Plans parcials es tindran en compte, a més dels criteris generals, els següents:

- a).- Es tendirà a preservar els elements pre-existents que, sense desvirtuar el seu conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia, etc.).
- b).- En la formalització de les determinacions de cada Pla parcial que no quedin expressament regulades a la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació física i perceptiva dels espais urbans i tipologies edificatòries guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.
- c).- La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per als vianants atindrà a un criteri mixt de servei al propi sector i a la ciutat confrontant, especialment quant a l'accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en el que sigui possible, els vials en fons de sac, la necessitat dels quals s'haurà de justificar.
- d).- Als efectes d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vora de cada Pla parcial, a fi de que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització.
- e).- Per a cada sector particular, s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin a la fitxa corresponent.
- f).- Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té tres (3) habitants.
- g).- Vials



- L'ample mínim dels vials de distribució serà de setze (16) metres. S'admetran vials d'ample igual o superior a dotze (12) metres només quan donin accés exclusiu a habitatges unifamiliars o edificis residencials d'altura igual o inferior a dues (2) plantes. Els vials d'ample menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran un ample comprés entre dos metres i setanta centímetres (2,70) i tres metres i trenta centímetres (3,30).
  - L'ample dels vials de penetració i circumval·lació, quan no vinguin fixats per les NN.SS., s'haurà de justificar en funció del trànsit previsible. L'ample dels carrils serà, en funció de la seva jerarquia, igual o superior a tres (3) metres i inferior a tres metres i trenta centímetres (3,30).
  - Els vials d'amplària superior a dotze (12) metres tindran les dues voravies arbrades. Els vials d'amplària igual o inferior a dotze (12) metres tindran com a mínim la voravia més assolellada amb arbres, recomanant-se la secció asimètrica del vial amb voravies també asimètriques.
  - Es preveurà un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de rec a les zones verdes.
  - En els trams de vial als quals sigui previsible la ubicació d'aturades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació. A les voravies es disposaran espais adequats per situar les aturades.
- h).- Es dissenyaran aturades de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs als quals sigui previsible la seva necessitat.
- i).- La reserva d'aparcaments serà com a mínim de una (1) plaça per cada habitatge o, si aquests no vénen definits, per cada 100 m<sup>2</sup> construïts. A més a més, els públics, annexos als serveis viaris, tindran una superfície mínima d'un (1) m<sup>2</sup> per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones. La reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i la seva situació requerirà complir amb el que estableix el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.
- j).- En el que fa referència a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes d'abastiment d'aigua, reg i hidrants contraincendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i baixa tensió i les xarxes telefòniques seran subterrànies.
- k).- Es garantirà l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques i el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, que la desenvolupa.
- l).- No es consideraran espais lliures i conseqüentment no comptabilitzaran com a tals, els espais per a vianants o per a tràfic rodat, les medianes, els jardins que no siguin d'ús públic, ni els terrenys en la superfície dels quals no es pugui inscriure un cercle de al menys trenta (30) metres de diàmetre. Totes aquestes zones passaran a considerar-se espai viari.
- m).- Els espais lliures públics hauran de dissenyar-se de tal manera que, excepte justificació, siguin accessibles com a mínim en un cinquanta per cent (50 %) del seu perímetre.
- n).- Accés rodat.
- S'haurà d'ordenar el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat.
  - Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan aquesta tingui una longitud de façana igual o superior a la mínima que doni front a un vial públic rodat, podent ésser menor en el cas de que tingui altra façana a un espai lliure públic o que doni front de vial en fons de sac.



- o).- Mesures d'autoprotecció enfront del risc d'incendi forestal.

D'acord amb el Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), els Plans parcials sobre zones o entorns forestals han de contenir les mesures d'autoprotecció suficients per garantir la seguretat de les persones i dels béns que s'hagin d'establir. A més a més, les urbanitzacions hauran de comptar amb un vial exterior de circumval·lació equipat amb hidrants normalitzats separats entre si un màxim de 200 metres. A l'exterior de l'esmentat vial ha de comptar-se amb la corresponent faixa perimetral de defensa amb les condicions assenyalades en l'apartat 2.2.a de l'article 8.5.04.

### ARTICLE 7.1.04

#### RESERVES MÍNIMES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA

Tot Pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que com a tals determina l'annex al Reglament de planejament urbanístic, considerant les NN.SS., d'acord amb l'article 16 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, que aquestes cessions són com a mínim les següents: Els vials i aparcaments públics, espais lliures de domini i ús públic, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella, com el sòl necessari per als sistemes generals.

Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert en la fitxa de característiques corresponent, regirà el d'aquestes últimes.

### ARTICLE 7.1.05

#### SECTORS D'ACTUACIÓ A SÒL URBANITZABLE

Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial queden recollides sintèticament a la corresponent fitxa d'actuació a sòl urbanitzable, les determinacions de les quals són d'obligada observança per a cada Pla parcial, junt amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

- 1.- Ordenació del sòl urbanitzable.

S'entén per sector urbanitzable cadascuna de les unitats territorials en que es divideix el sòl classificat com a urbanitzable a efectes de la seva ordenació.

- 2.- Sectors urbanitzables de tipus industrials i de serveis.

Correspon als sectors destinats al desenvolupament de l'ús industrial i/o d'equipaments, infraestructures, serveis i/o dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries per al servei urbà.

En qualsevol cas, d'acord amb l'article 8 del POOT, els Plans parcials d'aquests sectors, quan es trobin situats en una zona turística, limitaran els usos que es considerin incompatibles, pel seu caràcter molest i perturbador, amb la globalitat de les zones turístiques i residencials..

- 3.- Tipus de sectors urbanitzables:

- a).- Sectors amb Pla parcial aprovat i executat o en execució que, amb les modificacions introduïdes, l'ordenació dels quals queda plenament integrada en aquestes Normes Subsidiàries.

b).- Sectors sense Pla parcial aprovat o de nova ordenació a desenvolupar segons les determinacions de les presents normes.

4.- Normes particulars de planejament parcial per als sectors sense Pla parcial aprovat o de nova ordenació.

4.1.- Àmbit de l'ordenació.

L'ordenació de cada sector s'haurà d'efectuar mitjançant un únic Pla parcial que compregui tota la superfície del mateix. No obstant, justificadament podrà programar-se la seva ejecució mitjançant un o més polígons.

4.2.- Paràmetres generals de l'ordenació.

S'especifiquen, per a cada sector, en els plànols d'ordenació i en l'annex d'aquestes normes. Les intensitats globals definides en els sectors urbanitzable de nova creació es refereixen als usos lucratiu, inclòs el quinze per cent (15 %) de cessió de l'aprofitament.

4.3.- Zonificació, estructura urbanística i densitat de població.

a).- El percentatge màxim de l'àrea dels solars destinats a l'edificació privada no podrà superar el valor expressat en l'annex, havent d'adjudicar-se el percentatge restant a sistemes generals, vials, espais lliures públics, zones esportives privades i instal·lacions d'infraestructura.

b).- L'estructura urbanística dels sectors, quan es defini en els plànols d'ordenació, s'orientarà d'acord amb els traçats de la xarxa viària bàsica. L'ordenació haurà de solucionar adientment les àrees de vorera contigües al sòl urbà de forma que quedi assegurada la continuïtat de la xarxa viària i regularitzades les alineacions, així com les tipologies d'edificació.

c).- Les zones d'equipament públic hauran de situar-se de forma agrupada i en posicions pròximes a les àrees de sòl urbà adjacents.

d).- En els sectors de caràcter turístic, es dissenyarà una xarxa completa i integrada d'itineraris per als vianants, amb pautes de traçat autònomes respecte de la xarxa viària de circulació rodada, afavorint l'accessibilitat als espais lliures públics i a més zones d'equipament comunitari, així com l'ordenació dels circuits de passeig i la connexió, si procedeix, amb els sectors o nuclis confrontants. L'amplada mínima dels passos per als vianants serà de sis (6) metres o, justificadament, es podrà reduir fins a quatre (4) metres.

4.4.- Aparcament públic.

La superfície mínima destinada a aparcament públic es calcularà mitjançant el mòdul d'una (1) plaça d'aparcament per a vehicles de turisme per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació o superfície construïda. La dotació d'aparcament públic haurà de complir a més les condicions estipulades a l'article 7 de l'Annex al Reglament de planejament urbanístic.

4.5.- Espais lliures públics.

La superfície mínima destinada a parcs i jardins públics serà d'un deu per cent (10 %) de la superfície total ordenada. La dotació d'espais lliures públics haurà de complir, a més a més de les condicions estipulades a l'Annex al Reglament de planejament urbanístic, les prescripcions següents:

- Es procurarà que coincideixin amb zones naturals arborades i llocs amb vistes panoràmiques.
- No s'admetran terrenys que siguin inhàbils per a solars, ni que adoptin formes marginals sobrants.
- La seva posició serà cèntrica i poc accidentada, ben relacionada, amb els seus fronts a via pública i, en

cas de projectar-se accessos mitjançant passatges per als vianants, la seva amplada no serà inferior a deu (10) metres.

- Les façanes de les edificacions en front als parcs i jardins tindran el caràcter de principals i amb un tractament digne i harmònic. En el cas de requerir-se reculades de l'edificació respecte d'aquestes partions s'hauran de observar com a mínim idèntiques mesures que per a les vies públiques.
- La vegetació serà un element primordial per la qual cosa les espècies seran les apropiades per a la zona i el clima, s'observarà la deguda profusió i es preveurà la corresponent conservació.
- La superfície de parcs i jardins no es superposarà, en tot o en part, a la d'aparcaments, ni tampoc a les altres superfícies pròpies de la vialitat (carrers, encreuaments, places, mitjanes, voravies, arcens, faixes de protecció de vials, etc.), passos i instal·lacions d'infraestructura urbanística.

#### 4.6.- Equipament.

A més a més de les reserves previstes en els apartats 4.4 i 4.5 del present article i sense perjudici del compliment del que disposa l'Annex del Reglament de planejament urbanístic, les dotacions d'equipament comunitari dels sectors industrials i de serveis hauran d'observar les condicions següents:

- Equipament municipal divers: Un vint per cent (20 %) de la superfície total del sector.
- Equipament esportiu: Un dos per cent (2 %) de la superfície total ordenada.
- Altres equipaments públic de caràcter cívic-social: Un u per cent (1 %) de la superfície total ordenada.
- Equipament comercial d'acord amb la Llei 8/2009, de 16 de desembre: Segons justificació del Pla parcial i, excepte en zones turístiques que podrà ser al detall, només establiments de venda a l'engròs.

#### 4.7.- Unitat urbanística. Mòduls per a dotacions:

- a).- Les dotacions indicades a aquestes normes tenen el caràcter de mínims i hauran de completar-se, si s'escau, fins les que fixa la Llei del sòl i el Reglament de planejament urbanístic.
- b).- Les dotacions per a zona esportiva i les indicades a l'article 7.1.04, tindran la consideració de públiques i són de cessió gratuïta i obligatòria per al municipi.

#### 4.8.- Infraestructures d'urbanització.

El Pla parcial haurà de definir, com a mínim, el traçat i/o les característiques de les infraestructures d'urbanització i dels serveis següents:

- Xarxa viària, espais per a vianants i zones d'aparcament, totalment pavimentades.
- Xarxes de distribució d'aigua potable, reg i hidrants contra incendis.
- Xarxa d'evacuació d'aigües residuals, havent d'abocar finalment a l'EDAR municipal.
- Xarxa d'evacuació d'aigües de pluja.
- Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.
- Xarxa subterrània d'enllumenat públic.
- Xarxa subterrània de tubs per a la instal·lació de telefonia i/o serveis per cable.
- Recollida d'escombraries.
- Condicionament i enjardinament dels espais lliures públics.
- Connexions amb les xarxes generals d'abastiment d'aigua i sanejament.
- Totes les xarxes d'infraestructura seran subterrànies i es conduiran sota la voravia.
- Les voravies tindran una amplada mínima de dos (2) metres i, en tot cas, hauran de disposar de l'amplada suficient per a que sota elles puguin transcórrer les instal·lacions.
- Hauran de complir les determinacions d'aquestes normes, les que estableix el Pla territorial de Mallorca i altre normativa que resulti d'aplicació.

#### 4.9.- Entitat urbanística col·laboradora de conservació

- a).- Els propietaris dels terrenys compresos a sectors, polígons o unitats d'actuació quedaran obligats a suportar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis, havent-se d'integrar a la corresponent entitat urbanística col·laboradora de conservació.
- b).- Els promotors d'urbanitzacions privades hauran de gestionar en front de l'Administració el reconeixement de l'entitat urbanística col·laboradora de conservació.

**4.10.- Sistema d'actuació.**

- a).- El sistema d'actuació habitual per gestionar les urbanitzacions privades serà el de compensació.
- b).- Quan el sistema d'actuació hagi d'ésser per cooperació, degut a l'excessiu nombre d'afectats o a la manca d'acord entre ells, els propietaris hauran d'assumir íntegrament les despeses i costos que pogués implicar el canvi de sistema respecte al de compensació.
- c).- Quan l'Ajuntament en Ple aprecii una clara utilitat pública o interès social en el desenvolupament d'un sector, polígon o unitat d'actuació, en benefici de la resta de ciutadans no inclosos en el seu àmbit, podrà acordar el sistema de cooperació o expropiació, segons millor convingui a l'interès general i s'ajusti a la legislació urbanística aplicable.

**4.11.- Normes de sectors específics.**

Segons el que es determina en l'annex d'aquestes normes.

**4.12.- Ordenació de la zona costera**

- a).- L'ordenació de la zona costera haurà de complir amb les determinacions de la Llei 22/1988 de costes i RD 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu Reglament.
- b).- Els límits del D.P.M.T. que figurin a les NN.SS. són provisionals i han estat redactats per la Demarcació de costes de Balears per la qual cosa s'haurà de complir amb el mateix i amb el definitiu que, si s'escau, s'aprovi en la seva substitució, així com amb el procediment, informes previs, permisos i altres autoritzacions previstes a la Llei de costes i a les disposicions legals que la desenvolupen.
- c).- L'adaptació d'aquestes Normes Subsidiàries als límits definitius es realitzarà quan aquests s'hagin aprovat definitivament.

## **CAPÍTOL II: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS**

### **ARTICLE 7.2.01**

#### **FORMACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DELS PLANS ESPECIALS**

**1.- Formació.**

- L 'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els Plans especials d'acord amb el que disposa l'article 143 del Reglament de planejament urbanístic. En aquest cas, l'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els Plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris de les NN.SS.

L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració de Plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència de que posteriorment repercuteixi el seu cost

sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que ho hauran d'abonar en metàl·lic.

2.- Contingut.

Els Plans especials hauran de contenir les determinacions que assenyala el Reglament de planejament urbanístic en els seus articles 76 i següents, així com en la resta de la legislació urbanística vigent.

**CAPÍTOL III: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

**ARTICLE 7.3.01**

**CONDICIONS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ**

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització a sòl urbà i urbanitzable, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis a sòl urbà.

- 1.- La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de supressió de barreres arquitectòniques. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a ferms flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.
- 2.- Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voravies i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.
- 3.- Abastiment d'aigua, reg i hidrants contra incendis.
  - a).- Dotacions mitjanes mínimes.
    - Seran les establertes al Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS 4.
    - El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mitjà diari.
    - El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mitjà diari.
  - b).- Xarxa de distribució.
    - Serà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.
    - Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà del tipus mallat.
    - La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de cinc-cents (500) metres i cada malla abastirà com a màxim a 2.000 habitants en àrees residencials intensives i a 850 habitants en àrees residencials de baixa densitat.
    - Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les canonades serà de 100 mm. i en cap cas inferior a 80 mm.
    - La pressió estàtica a qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 m.c.d.a.
    - La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a), essent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de coberta.
- 4.- Clavegueram i evacuació d'aigües de pluja.
  - a).- La xarxa serà del tipus separatiu i l'abocament d'aigües residuals s'efectuarà a la xarxa general municipal en forma i condicions específiques imposades per a cada tipus d'activitat.

- b).- Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les conduccions serà de 400 mm. i en cap cas inferior a 300 mm.
  - c).- Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 m.
  - d).- A les capçaleres de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construïran cambres de descàrrega automàtiques de 0,60 m<sup>3</sup> de capacitat mínima.
  - e).- Les dotacions d'aigües residuals a tenir en compte seran les establertes per a l'abastiment d'aigua.
  - f).- La velocitat en cada tram serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg..
  - g).- Els percentatges de les pendents mínimes en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües de pluja a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.
- 5.- Enllumenat públic.
- a).- La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
  - b).- A les àrees turístic-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb tràfic rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
  - c).- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les condicions següents:
    - Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
    - No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
    - El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.
    - Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
    - La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
    - L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
    - S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
    - Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E-3: Igual o menor al 15 % i en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

A aquests efectes, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió. En qualsevol cas la il·luminació exterior complirà el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre.

6.- Energia elèctrica i estacions transformadores.

a).- Condicions generals.

Es complirà amb el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora.

b).- Estacions transformadores.

- Preferentment es situaran integrades a l'edificació.
- En situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres parts de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.
- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb la ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant un Estudi de detall que justifiqui a més la seva integració en l'entorn.
- Les edificacions situades en solars confrontants amb una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

7.- Infraestructures de telecomunicació.

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i amb el que estableix el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears. A aquests efectes, s'integraran en el domini públic municipal i definir-se de tal manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics i, si escau, per al soterrament dels estesos aeris preexistents.

8.- Espais lliures públics.

a).- El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres en el referent a les seves dotacions, arbrat, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions de les Normes Subsidiàries, dels Plans parcials o especials que les desenvolupen o, en cas no estar definides en el planejament, les que assenyalin els serveis tècnics municipals.

b).- Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per definir de forma completa les obres de jardineria de la urbanització, comprnent les de condicionament d'arbusts i ornamental, així com les edificacions auxiliars i, si s'escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.

c).- Sense perjudici de la regulació establerta a les ordenances que li siguin d'aplicació, els projectes d'urbanització hauran de complir com a mínim les condicions següents:

- Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes.
- S'hauran de dotar de suficients punts de reg a l'objecte de permetre un adient servei a la totalitat de les zones enjardinades.
- S'haurà de disposar d'il·luminació correcta a la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un



quaranta per cent (40 %) de les zones enjardinades.

- S'haurà de resoldre adientment l'evacuació d'aigües de pluja i el drenatge de les diferents àrees, a l'objecte d'evitar embassaments i acumulació de llot.
- Es disposarà del suficient i adient mobiliari urbà (bancs, i papereres, etc.).
- L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
- S'haurà de complir amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

## **TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC**

### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **ARTICLE 8.1.01**

#### **ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS**

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, havent-se de complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori i al Pla territorial insular de Mallorca.

- 1.- Constitueixen el sòl rústic, d'acord amb la definició de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.

La protecció dels esmentats elements d'identitat es podrà referir a la totalitat o a una part d'aquests, s'establirà de forma proporcional al valor intrínsec i podrà, així mateix, referir-se a construccions, instal·lacions o conjunts edificats ubicats en aquesta classe de sòl, per als quals es configurarà un règim de protecció específic.

- 2.- La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:

- Els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals.
- L'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic.
- El caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori.
- La condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el medi urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.

- 3.- Publicitat.

Queda prohibida, de conformitat amb la disposició addicional novena de les Directrius d'ordenació territorial, la publicitat a sòl rústic, encara que, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupa de dimensió inferior a 0,2 m<sup>2</sup>.

- 4.- Protecció de la vegetació.

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbratge i de les masses de vegetació. Les tals hauran d'estar degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures convenients per a la defensa de l'arbratge i vegetació que constitueixen l'ambient paisatgístic del lloc i es mantingui la flora pròpia de la zona.



5.- Abocadors d'escombraries.

A les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

**ARTICLE 8.1.02**

**QUALIFICACIÓ**

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixin i les funcions que han de complir: Sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

1.- Sòl rústic protegit.

Són aquelles àrees sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Està format per cinc categories:

- a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
- b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, no incloses a la categoria anterior.
- c).- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- d).- Àrees de prevenció de riscos (APR): Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de despreniment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.

El planejament, d'acord amb la disposició addicional onzena de les DOT, ha delimitat, a més a més, les zones que presenten un possible risc de contaminació d'aqüífers.

- e).- Àrees de protecció territorial (APT): Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla territorial de Mallorca. De conformitat amb el que estableixen les DOT, s'ha distingit les corresponents a la costa i a les carreteres.

2.- Sòl rústic comú.

És el constituït per la resta dels terrenys que pertanyen a àrees sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories de sòl rústic protegit. Està format per tres categories:

- a).- Àrees d'interès agrari (AIA): Són les zones de regadiu i àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, d'ésser regades amb aigües depurades, així com les superfícies destinades a cultius.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees d'interès agrari intensiu (AIA-I) i àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E).

- b).- Àrees de transició (AT): Són les àrees que han estat així delimitades pel Pla territorial de Mallorca a partir del sòl classificat com a urbà i urbanitzable, destinades a les previsions de futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees de transició de creixement (AT-C) i àrees de transició d'harmonització (AT-H).

- c).- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG): Seran les constituïdes per la resta de sòl rústic comú.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca hi ha distingit una subcategoria: Àrees de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).

- 3.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic.

A les anteriors àrees de sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, se superposen, als efectes, si s'escau, de corregir la superfície mínima de parcel·la per poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les condicions d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

- a).- Unitats paisatgístiques:

- UP-2: Xorrigo, Massís de Randa, part sud de la Serra de Llevant i Puig de Bonany.
- UP-6: Llevant.
- UP-7: Migjorn.

- b).- Valoració paisatgística:

- VP-1: Valoració paisatgística moderada.
- VP-2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

- c).- Àmbits de planejament coherent supramunicipal:

- APCS-4: Llevant i Serra de Llevant Sud.
- APCS-5: Migjorn.
- APCS-6: Xorrigo-Massís de Randa.

## CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

### ARTICLE 8.2.01

#### SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

- 1.- Segregació o parcel·lació.

- a).- Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

- b).- A sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

- c).- L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

- d).- No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cadascuna de les zones definides en aquestes normes i per a cadascuna de les activitats relacionades amb els usos permesos.

e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu.

e.1).- Parcel·les de regadiu.

- Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques.
- Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg.
- Disposar de la infraestructura necessària per al reg.
- Superfície mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

e.2).- Parcel·les de secà.

- La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal.
- Superfície mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

f).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

2.- Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tingui menor protecció.

3.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per determinar la parcel·la mínima aplicable, quan aquesta provingui de l'agrupació de dues o més parcel·les, es prendrà la data de constitució com a finca independent de la més antiga que compleixi amb la superfície que li resulti exigible.

La parcel·la mínima exigible a l'agrupació de parcel·les que, de forma individual, no aconsegueixin la superfície mínima aplicable a cadascuna d'elles en funció de la data de constitució com a finca independent, serà la que correspongui a la parcel·la constituïda com a finca independent més recent amb la que s'aconsegueixi, si escau, l'esmentada superfície.

Per completar la superfície mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altre finca confrontat que no compleixi amb el mínim exigible, salvat que aquesta, simultàniament s'agrupi a una altre que ho compleixi.

4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenent-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.

5.- Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús

d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 de juliol de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 de juliol de 1999 només quan les parcel·les provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

### ARTICLE 8.2.02

#### ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL

- 1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques o de telecomunicació i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.
- 2.- Sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:
  - a).- Les instal·lacions aèries.
  - b).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.
  - c).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.
  - d).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.
- 3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:
  - a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
  - b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.
- 4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:
  - a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquestas.

- b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.
- c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.
- d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.
- e).- Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.
- f).- Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.

5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, l'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:

5.1.- Subministraments elèctrics.

a).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de transcórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

b).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorrin per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

### 5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorrin per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

### 5.3.- Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'ample d'aquestes zones de protecció ha de ser el necessari per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o risc de produir incendis forestals i ocupará almenys el corredor de la línia elèctrica més 5 metres a cada costat d'aquest. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50 % de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que comportin un perill de contacte amb els conductors, aquests hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir lliures de residus vegetals o de qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

### 6.- Infraestructures.

Les infraestructures, segons definició de l'article 8.3.01, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se al sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limiten a les següents:

#### a).- En AANP:

S'admeten les del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres i, condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general. Quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en sòls de menor protecció, les següents: Del tipus E-1 (petites infraestructures) destinades a tractament de residus, E-3 (conduccions, esteses i instal·lacions de telecomunicacions) i E-5 (grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus).

#### b).- En ANEI, ARIP, APR i SRG-F:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzen quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal) sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

c).- En APT, AIA, AT i SRG:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el Pla territorial de Mallorca o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal). Les marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran en AT-H.

## **ARTICLE 8.2.03**

### **CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS**

1.- Condicions generals.

- a).- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'incloguin en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.
- b).- Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la i la qualificació urbanística de zona extensiva en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, en tot allò que no vingui expressament regulat en el present Capítol.
- c).- Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües de pluja, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.
- d).- El sistema d'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individuals i mitjançant fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. En cas de fosses sèptiques no estanques o depuradores, excepte que es compleixi les condicions de l'apartat 2.g de l'article 5.9.05, es requerirà l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics per utilitzar l'aigua del tercer compartiment per a reg.
- e).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i a cinc (5) metres dels límits del terreny. A més, es situaran a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.
- f).- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües de pluja no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.
- g).- Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

2.- Medició de l'altura reguladora màxima i total.

L'altura total de les edificacions a sòl rústic es mesurarà, d'acord amb l'establert en el Pla territorial de Mallorca, des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.

El nivell superior del forjat de la planta baixa no podrà en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre quan el terreny sigui sensiblement pla i d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) quan no ho sigui, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03.



- 3.- Condicions de posició i d'implantació de les edificacions.
- a).- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.
- b).- Les edificacions, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, en ubicar-se dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge, la reducció de l'impacte visual i complir amb les següents condicions d'implantació:
- L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.
  - Dins l'unitat paisatgística UP-2 i zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SRG-F, no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.
- 4.- Normes que regulen l'edificació i instal·lacions d'interès general.
- a).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en aquells casos previstos a l'article 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
- b).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que, d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.
- c).- Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, previ la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.
- d).- El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i haurà de complir, a més a més, amb l'establert a l'article 17 de l'esmentada Llei.
- 5.- Establiments turístics a sòl rústic.
- a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina el Decret 13/2011, de 25 de febrer, i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substitueixi.
- b).- L'ús turístic no pot implicar a les edificacions existents que siguin adients, de conformitat amb l'apartat anterior, a la prestació de serveis turístics en el medi rural, sobre tot en les catalogades, canvis dels elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
- c).- Sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'autorització de l'Administració turística competent, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial, la llicència per a la adequació d'edificis existents a la prestació de serveis turístics en el medi rural requereix prèviament la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme. L'esmentat òrgan competent per a la declaració d'interès general podrà establir a l'autorització les condicions limitadores que estimi pertinents per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques en base a les quals es va atorgar l'autorització.
- d).- En els casos de una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la



comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

- e).- L'oferta turística, que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limita a hotel de cinc estrelles i al compliment de les següents condicions:
- Que s'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina nucli original).
  - La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.
  - Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre Patrimoni Històric.
  - No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
  - Podran, excepte en ARIP-B, complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
  - Per a una oferta turística de màxima qualitat, la superfície edificada existent es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

### ARTICLE 8.2.04

#### CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

- 1.- Integració en el paisatge.
- a).- Les construccions i edificacions d'adaptaran a l'entorn en que s'ubiquin, harmonitzant i integren-se a través d'una arquitectura senzilla i racional, i essent respectuoses amb els valors culturals i paisatgístics que aquest entorn conté.
- b).- Es prohibeixen les excavacions que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions expressament autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatgístic possible.
- c).- Les edificacions podran tenir una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani o semisoterrani, destinada a aparcament o serveis.
- 2.- Composició volumètrica i de façanes.
- a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal en les façanes principal i posterior.
- b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però, en cap cas, podran emmascarar el volum principal.
- c).- Els murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de les façanes de l'edifici serà sempre molt inferior a la de massissos. Les finestres seran rectangulars, més

altes que no amples, excepte de forma puntual en l'última planta de la façana principal i en lluernes, així com en edificacions i instal·lacions auxiliars.

- d).- Les cobertes seran inclinades amb acabat a base teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals només en cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el vint per cent (20 %) de la superfície total ocupada per l'edificació principal. A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
  - e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxes, terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana, i restringit a portes i porxos en planta baixa. En tot cas, els porxes no podran superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
  - f).- Les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes, regiran no sols per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa i es mesuraran des dels límits fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació, incloses volades, excepte els simples ràfecs de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions a límits i entre edificis es consideraran com a distàncies mínimes i no es permetran els porxes o pèrgoles com a elements d'unió entre edificis.
- 3.- Materials.
- a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors seran de fusta o metàl·lics de tipologia idèntica a la tradicional.
  - b).- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblants.
  - c).- Els paviments de terrassa hauran d'ésser de pedra natural sense polir o de rajoles de color ocre de terra local o semblant.
  - d).- Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.
- 4.- La nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, d'ús habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de complir, a més a més, amb les següents condicions:
- a).- El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
  - b).- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i, totes elles, tindran accés des de l'interior del mateix. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i tinguin usos de servei o complementaris a aquesta. La seva superfície edificada haurà de resultar coherent amb el programa plantejat i el seu volum, altura i aparença no podran emascarar l'edifici principal.

## **PISCINES**

En sòl rústic es podran construir piscines amb les condicions següents:

- a).- Quan es trobi annexa a un habitatge unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a límits i vials de tres (3) metres. L'esmentada separació es computarà des de la cara exterior del mur.
- b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, previ autorització de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, llicència per a un estany per a reg.
- c).- Les piscines no podran en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre quan el terreny sigui sensiblement pla i d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) quan no ho sigui, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en l'article 8.2.07.
- d).- Seran de planta sensiblement rectangular i l'acabat interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració al paisatge. No es permet l'acabat interior en color blau turquesa.
- e).- Amb l'objectiu de millorar l'efectivitat dels treballs d'extinció d'incendis forestals, les piscines hauran de complir les condicions de l'apartat 2.2.a de l'article 8.5.04.

### **ARTICLE 8.2.06**

#### **CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALES I DESTÍ DE LA FINCA**

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entenent-se com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: Edificacions, instal·lacions auxiliars, casetes d'eines, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

La sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions haurà d'ajustar-se al procediment assenyalat en l'article 4 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

Excepte exoneració del seu compliment, d'acord amb l'article 21.3 de la Llei 6/1997 i l'article 5 del Decret 147/2002, les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es regularan per les següents prescripcions:

- 1.- Edificacions i instal·lacions auxiliars.

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos (2) metres des del corresponent trespòl interior.

- b).- Totes les edificacions d'ús agrari o ramader només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de sis (6) metres. Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- c).- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

**2.- Casetes d'eines.**

S'entendrà per caseta d'eines tota edificació destinada a emmagatzemament de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï, amb total exclusió del seu ús com a vivenda. Les casetes d'eines s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50). Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- b).- S'hauran de construir seguint el procediment tradicional amb murs o folres de pedra natural del lloc i coberta inclinada de teula àrab color arena, les portes i finestres seran de fusta i es correspondran amb l'ús que allotgi l'edificació.

**3.- Hivernacles i safareigs.**

**a).- Hivernacles.**

Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, provisionals o fixes, destinades a la protecció dels cultius i d'alçada màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50).

**b).- Safareigs.**

Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'article 8.2.05, encara que els murs i la solera s'hauran de deixar directament revocats i sense enrajolar.

**4.- Construccions rústiques i tradicionals.**

- a).- Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs i semblants).
- b).- Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.
- c).- En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar nous tipus de pales.

**ARTICLE 8.2.07**

**MOVIMENTS DE TERRA**

- 1.- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.
- 2.- Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.
- 3.- Els moviments de terres, no afectes a una edificació ni als seus elements constructius, hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tindran exclusivament finalitats agràries o de adaptació dels exteriors de les edificacions. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterraments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.
- 4.- Les excavacions o el rebliment de terrenys no podrà afectar a una superfície superior al cinc per mil (0,5 %) a sòl rústic protegit i a l'u per cent (1 %) a sòl rústic comú de la superfície total de la parcel·la, exceptuant, amb caràcter excepcional, quan estiguin basades i justificades en el corresponent projecte d'explotació agrària. Els bancals, tant excavats com elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a base de folres o murs de pedra natural del lloc.
- 5.- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de mantenir-se en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

En la unitat paisatgística UP-2 i les zones: ANEI, ARIP i SRG-F, no es podran realitzar moviments de terres, ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.

### ARTICLE 8.2.08

#### TANCAT DE FINQUES

- 1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional amb les següents condicions:
  - a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades amb paredat tradicional de pedra o peces de marès no revocats. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (en les zones: ANEI, ARIP i SRG-F, a més a més, seran sobre pals de fusta), elèctriques o de bardissa.
  - b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.
  - c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat, etc. en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.
  - d).- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

- e).- El tancament haurà de disposar d'un suficient nombre d'obertures de dimensions adients per al pas de l'aigua i de la fauna.
- 2.- Reculada de tanques.
- En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:
- a).- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:
- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
  - Camins: Dos metres i trenta centímetres (2,30) de l'eix del camí.
- b).- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.
- c).- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.
- 3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.
- 4.- S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figuri expressament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

## **ARTICLE 8.2.09**

### **CAMINS I CONNEXIONS**

#### **1.- Camins.**

A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altra obra a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de fermes) estarà subjecta a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

No s'inclouen en l'apartat anterior aquells camins que transcorrin íntegrament per l'interior de la finca i serveixin a les necessitats d'aquesta o constitueixin servituds de pas entre finques.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès.

#### **2.- Regulació de les connexions.**

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre (4) metres, col·locant una conducció de drenatge de quaranta (40) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per baix de l'accés a la finca.

## **ARTICLE 8.2.10**

### **PEDRERES**

- a).- Les activitats extractives ja existents, en el relatiu a la seva ubicació i als plans de restauració de l'espai natural afectat per les mateixes, s'hauran d'ajustar al Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres.
- b).- Les pedreres incloses a l'annex IV del PDS de pedreres hauran de tramitar la seva incorporació, complint l'establert a la seva Disposició transitòria primera, apartat 2n, havent de quedar, en tot moment, exclosa qualsevol activitat extractiva en sòl rústic protegit (AEP).
- c).- A la totalitat del terme municipal es prohibeix la implantació de noves pedreres, d'acord amb el que s'estableix per a cada zona que es divideix el sòl rústic i al qual s'ha estès el criteri que la LEN estableix a l'article 22.1 per a les àrees d'especial protecció i que es recull a l'article 7.2 del PDS de pedreres.

## **ARTICLE 8.2.11**

### **PROTECCIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES**

- 1.- Zones limítrofes de protecció costera.

- a).- Delimitació de les zones limítrofes de protecció costera.

Les zones limítrofes de protecció costera comprenen una franja, a partir de la línia de costa i paral·lela a la mateixa, constituïda per terrenys no susceptibles d'ésser urbanitzats, situats entre els límits laterals de cada zona d'una amplada mínima de mil (1.000) metres. Quan la morfologia de la costa i la classificació del sòl ho permetin, serà constituïda pels terrenys que s'assenyalen en el plànols corresponents.

- b).- Naturalesa i règim urbanístic del sòl.

Les zones limítrofes de protecció costera hauran de mantenir la seva condició de sòl no urbanitzable i seran sotmeses, a més a més de a les limitacions establertes en raó de la seva qualificació, si s'escau, a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanística de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i a les mateixes restriccions d'usos que es defineixen per a les àrees de protecció posterior.

- 2.- Àrea de protecció posterior (APP)

- a).- Delimitació de l'àrea de protecció posterior.

En els límits posteriors de les zones turístiques, no confrontants amb les zones limítrofes de protecció costera, s'ha delimitat una àrea de protecció posterior que comprèn una franja a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable, amb una amplada mínima de cinc-cents (500) metres, exceptuant quan aquesta distància produeix un encavalcament amb l'àrea de protecció posterior corresponent a una altra zona turística o quan es produeixen interferències amb el sòl urbà i la seva àrea de possible desenvolupament.

Els límits de l'àrea, si el seu règim urbanístic ho permet, podran ésser modificats per la seva ubicació, si s'escau, de terrenys qualificats com a zona de reserva i dotacional.

- b).- Naturalesa i règim urbanístic del sòl.

- L'àrea de protecció posterior és un sòl rústic en el qual no podran autoritzar-se els usos que puguin



- afectar negativament a l'activitat turística de la zona.
- Per tal de valorar l'esmentada afectació l'Ajuntament exigirà un informe previ de l'Administració competent en matèria turística per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl rústic inclòs en una àrea de protecció posterior.
- El seu règim urbanístic, és sotmès, a més a més del planejament general i a les seves limitacions en funció de la seva qualificació urbanística, si s'escau, a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- A l'àrea de protecció posterior, així com a les zones limítrofes de protecció costera, totes les parets de tancaments de parcel·les, inclòs les que confronten amb carreteres i camins i les que continguin tanques dins d'una mateixa finca registral, hauran d'ésser de paret seca tradicional, d'acord amb les condicions determinades a l'article 8.2.08.
- La composició de volums, ordenació de buits, cobertes i materials emprats a les edificacions hauran d'ésser de tipologia tradicional.
- Les parets de les façanes hauran d'ésser de pedra calcària del lloc, amb l'aparell tradicional, les portes, finestres i persianes exteriors seran de fusta, en colors naturals o tradicionals de la zona.
- L'Ajuntament, amb la participació de l'Administració competent en matèria turística i altres organismes també competents, podrà impulsar programes de recuperació paisatgística i actuacions singulars per reduir l'impacte negatiu de les actuals edificacions i instal·lacions que no s'adeqüen a aquestes normes.

### ARTICLE 8.2.12

#### TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÉS CULTURAL I PAISATGÍSTIC

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les bel·leses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

A les rutes culturals i paisatgístiques establertes pel Pla territorial de Mallorca que s'incorporen a aquestes normes i als seus elements se'ls aplicarà també la protecció de visuals assenyalada en l'apartat anterior. En elles i en el seu entorn es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar els seus valors patrimonials i, en tot el seu traçat, seran d'obligat compliment les determinacions dels seus respectius plans especials.

## CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

### ARTICLE 8.3.01

#### CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS

1.- Activitats del sector primari.

a).- De caràcter extensiu:

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b).- De caràcter intensiu:

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter

intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

c).- Complementàries:

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

2.- Activitats del sector secundari.

a).- Indústria de transformació agrària:

Són les activitats destinades a magatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comercial·los i distribuir·los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

b).- Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca.

3.- Equipaments.

a).- Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b).- Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

4.- Altres activitats.

a).- Extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b).- Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

b.1).- Petites infraestructures (E-1):

Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>.

b.2).- Vies de transport (E-2):

Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3).- Conduccions i esteses (E-3):

Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4).- Ports i ports esportius (E-4):

S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

b.5).- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5):

Grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c).- Habitatge unifamiliar aïllat.

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a vivenda de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

d).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per portar-les a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres

d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

#### **ARTICLE 8.3.02**

##### **LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT**

D'acord amb el que estableixen els articles 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

- 1.- Zona de restricció absoluta: La compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.
- 2.- Zona de restricció màxima: La compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies, etc.).
- 3.- Zona de restricció moderada: La compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: Obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

#### **CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS**

##### **ARTICLE 8.4.01**

##### **EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC**

- 1.- En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent en sòl rústic, seran d'aplicació les disposicions generals contingudes en el Capítol XII del Títol V d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:
  - a).- L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NN.SS., es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en qual situació es troba l'edifici segons les normes esmentades.

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les edificades on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin exhaurit la resta de paràmetres edificatoris en el moment de concessió de la llicència, fins a un màxim de 450 m<sup>2</sup> d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificis i instal·lacions en les parcel·les que incomplissin el mínim exigít.

- b).- En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en els edificis que es troben en situació primera, segons l'article 5.12.02.
- c).- Els edificis existents, situats en AIA i SRG i destinats a un ús industrial del sector secundari, podran obtenir l'autorització d'activitat, d'acord amb les condicions i procediment establert en la disposició addicional segona del Pla territorial de Mallorca, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general.
- d).- En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees naturals d'especial interès (ANEI), que no es trobin en situació de fora d'ordenació, només es permetran les obres següents:
  - Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
  - Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

A les edificacions i instal·lacions existents, en la resta de categories de sòl rústic es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

- e).- Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions descrites en els apartats següents. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.
- f).- En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

### 2.- Edificacions catalogades.

En les edificacions incloses en el Catàleg d'edificis historicoartístics, estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com armonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

3.- Condició d'habitatge existent a sòl rústic.

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial de Mallorca, els requisits següents:

- a).- Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m<sup>2</sup> i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b).- Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c).- No tindran la consideració d'habitatge existent aquelles edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció de la parcel·la al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús.
- d).- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4.- Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, d'acord amb la definició de l'article 8.2.06, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

## **CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT**

### **ARTICLE 8.5.01**

#### **ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)**

1.- Condicions de parcel·lació.

Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 8.2.01.

2.- Règim d'usos permesos.

A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran, d'acord amb la classificació i definició de l'article 8.3.01, els usos següents:

- a).- Sector primari.
- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les

situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN.

- Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

### c).- Equipaments.

- Sense construcció: Prohibits, excepte els derivats de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

### d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Prohibides, excepte les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 8.5.02

### ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

#### 1.- Condicions de parcel·lació.

Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 8.2.01.

#### 2.- Condicions d'edificació.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de



forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3.- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima de l'edificació (%): 2
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 3
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5

4.- Règim d'usos permesos.

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. No podran ubicar-se hivernacles.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries), venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.

- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

#### **ARTICLE 8.5.03**

#### **ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)**

##### **1.- Condicions de parcel·lació.**

S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.

##### **2.- Condicions d'edificació.**

###### **a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m2): 50.000**

###### **b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.**

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

##### **3.- Paràmetres d'edificació.**

Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de l'edificació (%): 2
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 3
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m2/m2): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m2): 500
- Volum màxim en un sol edifici (m3): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 3
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

##### **4.- Règim d'usos permesos.**

###### **a).- Sector primari.**

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i

altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat en l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: En ARIP, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

### ARTICLE 8.5.04

#### ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)

1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, despreniments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la

seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

### 2.1.- Àrees de prevenció de riscos de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI) i ha delimitat, si escau, les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc (ZPR) d'inundació no incloses en la categoria anterior.

- a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.
- c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 2.6.02.
- e).- En les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà i els Plans parcials a sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- f).- Prevenció de riscos d'inundacions.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'inundacions es proposen les següents estratègiques de planificació:

- Limitar la urbanització a aquelles zones on no siguin possibles altres mesures.
- Prevenir vies alternatives i complementàries a aquelles que puguin ser danyades en cas de calamitats a fi de no deixar cap àrea del territori incomunicada.
- Facilitar el desguàs del torrent per la seva banda baixa.
- Desenvolupar un pla d'obres i correccions hidràuliques.

### 2.2.- Àrees de prevenció de riscos de incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva

densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL) i Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

a).- Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
- Condicions de la faixa perimetral: La distància mínima entre arbres, mesurada en el peu, serà de 6 metres i la mateixa relació es mantindrà respecte de les edificacions, es mantindran esporgats en 1/3 d'altura fins a un màxim de 5 metres. La fracció de cabuda coberta per la vegetació arbòria serà inferior al 50 %, la distància mínima entre matolls serà de 3 metres i la seva fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies serà inferior al 20 %. Les restes de vegetals secs i podes s'haurà de retirar.
- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta. A cada costat dels vials d'accés a la urbanització s'haurà de realitzar i mantenir una faixa de 10 metres com a mínim que complirà les mateixes condicions de l'apartat anterior.
- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.
- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un excepte que existeixin piscines en la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter. En aquest cas, les piscines hauran d'estar a 50 metres de la construcció i en un radi de 25 metres al seu voltant no ha d'haver-hi cap obstacle perquè l'helicòpter d'extinció pugui carregar aigua en condicions òptimes de seguretat.
- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b).- Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin vivenda hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

c).- Mesures a adoptar en tots els casos.

Les mesures que s'incorporen als projectes a realitzar a les esmentades àrees hauran de complir amb el que estableix el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals. A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin vivenda, assenyalades als plànols com de risc (APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

Amb independències del compliment de les mesures establides en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles

d'incrementar el risc d'incendi forestal, a les zones edificades, limítrofs i interiors a terreny forestal, d'acord amb l'article 11 de l'esmentat Decret, s'hauran d'adoptar les mesures següents:

- Deixar una franja de 25 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, lliure de matoll o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja.
- Disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives o, en cas d'impossibilitat, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 metres de radi.
- En zones d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que les zones edificades disposin almenys amb un hidrant exterior normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplària mínima neta de residus, matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En tot cas, es complirà també amb el que estableix l'article 14 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

e).- Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria segons el que assenyalava l'apartat 5.3 de l'article 8.2.02.

f).- Mesures complementàries per a les edificacions sense continuïtat amb la trama urbana i situades en un entorn forestal amb risc endogen i exogen d'incendi:

- Les sortides de les xemeneies estaran protegides amb malla metàl·lica de llum inferior a 1 cm.
- S'haurà de procedir a la retirada de les restes vegetals procedents de la tala d'arbres en un termini màxim de 10 dies i de les altres restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació.
- En cas d'obres, hauran d'extremar-se les precaucions durant l'ús de maquinària susceptible de generar espines.
- Es procurarà evitar la ubicació d'habitatges en zones forestals on concorrin alguna de les condicions següents: Valls estrets i depressions entre elevacions pronunciades del terreny, xemeneies naturals i zones on un possible incendi pugui incidir directament sobre les construccions. En vessants inclinades més d'un 25 %, llocs encaixonats on pugui produir-se l'acumulació de fums i en àrees especialment exposades a vents perillosos.
- El vial d'accés a l'habitatge haurà de comptar amb una faixa de protecció d'amplària mínima 10 metres que complirà les condicions de l'apartat 2.2.a.
- A l'exterior de l'habitatge es recomana l'existència d'una presa d'aigua.
- Als jardins i tancaments dels habitatges s'evitarà la utilització de materials inflamables com per exemple plàstics, així com la implantació de vegetació que en cremar es propagui ràpidament.

g).- Prevenció de riscos d'incendis.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'incendis es proposen les següents estratègies de planificació:

- Construir i mantenir una xarxa de camins de muntanya prou densa per donar accessibilitat a les grans masses forestals, tant per protecció com per explotació.
- Construir i mantenir tallafocs.



- Dissenyar una política d'assentaments controlats en zones arborades per assegurar la prevenció, la detecció i l'extinció dels focs.
- Canalitzar l'afluència de visitants cap a àrees forestals especialment equipades.

### 2.3.- Àrees de prevenció de riscos de despreniments:

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de risc de despreniments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

### 2.4.- Àrees de prevenció de riscos d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

### 2.5.- Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers:

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

- a).- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).
- b).- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- c).- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situades a les zones assenyalades en els plànols com de risc mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora complint les condicions de l'apartat 2.g de l'article 5.9.05.

### 3.- Règim d'usos permesos.

A les àrees de prevenció de riscos (APR) delimitades pel Pla territorial de Mallorca, sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'Administració competent en matèria medi ambient, només es permetran els usos següents:

#### a).- Sector pimarí.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.



- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.
- b).- Sector secundari.
  - Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
  - Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments.
  - Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03.
- d).- Altres.
  - Activitats extractives: Prohibides.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
  - Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

### ARTICLE 8.5.05

#### ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

##### 1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En les àrees de protecció territorial (APT) de carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions assenyalades en l'article 8.4.01.

2.- Règim d'usos permesos.

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## **CAPÍTOL VI: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ**

### **ARTICLE 8.6.01**

#### **ÀREES D'INTERÈS AGRARI (AIA)**

### 1.- Condicions de parcel·lació.

S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.

### 2.- Condicions d'edificació.

#### a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m2): 14.000

#### b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

### 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de l'edificació (%): 2
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 3
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m2/m2): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m2): 500
- Volum màxim en un sol edifici (m3): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 3
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

### 4.- Règim d'usos permesos.

#### a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Admeses.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

#### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03. Es prohibeix la instal·lació de camps de golf.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

**ARTICLE 8.6.02**

**ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)**

1.- Condicions de parcel·lació.

S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 14.000

b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de l'edificació en AT en UP-2 (%): 2
- Ocupació màxima de l'edificació en la resta (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en AT en UP-2 (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en la resta (%): 4
- Coeficient màxim d'edificabilitat en AT en UP-2 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Coeficient màxim d'edificabilitat en la resta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim en un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 3

- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5
  - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1
- 4.- Règim d'usos permesos.
- a).- Sector primari.
- Activitats extensives: Admeses.
  - Activitats intensives: Admeses.
  - Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.
- b).- Sector secundari.
- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments.
- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: Docent, educacional, socio-assistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
  - Habitatge unifamiliar: En AT-H, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en AT-C, prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

### ARTICLE 8.6.03

#### SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

- 1.- Condicions de parcel·lació.

S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.

### 2.- Condicions d'edificació.

- a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 14.000 en SRG i 50.000 en SRG-F.
- b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

### 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de l'edificació en SRG en UP-2 i SRG-F (%): 2
- Ocupació màxima de l'edificació en la resta (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en SRG en UP-2 i SRG-F (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en la resta (%): 4
- Coeficient màxim d'edificabilitat en SRG en UP-2 i SRG-F (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Coeficient màxim d'edificabilitat en la resta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 3
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

### 4.- Règim d'usos permesos.

#### a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Admeses.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

#### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i, en SRG-F, a més a més, amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

- Indústria general: Prohibida, excepte les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1.996 situades en SRG, que siguin autoritzades d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial de Mallorca.
- c).- Equipaments.
  - Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 8.2.03. Es prohibeix la instal·lació de camps de golf en SRG-F
- d).- Altres.
  - Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.
  - Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.



**ANNEX I**

**NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ**

**NUCLI ANTIC (CA)**

**01.- CASC ANTIC 1 (CA-1)**

- 1.- Tipus d'ordenació: Alineació vial.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 80
  - Façana/fons mínims (m): 6/10
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 70. En el cas de solars en cantonada l'ocupació màxima podrà ser del 85 %. Les il·letes on no es pugui inscriure un cercle de 24 metres de diàmetre seran totalment edificables.
  - Profunditat màxima edificable (m): 18
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
  - Separació mínima a fons de solar (m): 3
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/50
  - Turístic (plaça/m<sup>2</sup> solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.01

**02.- CASC ANTIC 2 (CA-2)**

- 1.- Tipus d'ordenació: Alineació vial.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 80
  - Façana/fons mínims (m): 6/10
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 70. En el cas de solars en cantonada l'ocupació màxima podrà ser del 85 %. Les il·letes on no es pugui inscriure un cercle de 24 metres de diàmetre seran totalment edificables.
  - Profunditat màxima edificable (m): 18
  - Altura màxima (m): 7,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
  - Separació mínima a fons de solar (m): 3

- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/60
  - Turístic (plaça/m2 solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.01
- 03.- CASC ANTIC 3 (CA-3)
  - 1.- Tipus d'ordenació: L'existent (parcel·les edificades) i aïllada (parcel·les vacants).
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): l'existent (parcel·les edificades) i 1.000 m2 (parcel·les vacants).
    - Façana/fons mínims (m): l'existent (parcel·les edificades) i 20/30 (parcel·les vacants).
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - En parcel·les edificades: Manteniment de la volumetria i del nombre d'habitatges existents, encara que s'admetran les petites ampliacions de volum fins a un 10% de l'existent amb l'única finalitat d'adaptar-los a la normativa sobre habitabilitat i/o accessibilitat. En el cas que l'edifici obtingués la declaració de ruïna, la construcció d'un nou edifici haurà de conservar els elements tradicionals de l'anterior, així com les mateixes condicions de volum, ocupació, altura, reculades i densitat residencial.
    - En les parcel·les vacants, les condicions d'edificació seran les corresponents a la zona E-U3.a, encara que es permetrà un índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07) de: 2/1.000, en la tipologia aïllada o de 2 habitatges adossats.
  - 4.- Règim d'usos permesos: Residencial unifamiliar.

### **INTENSIVA (I)**

- 01.- INTENSIVA 1 (I1 i I1.a)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Alineació vial.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 200
    - Façana/fons mínims (m): 10/20
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Profunditat màxima edificable (m): Segons plànol.
    - Altura màxima (m): 10,1
    - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
    - Nombre màxim de plantes: B+2P
    - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
    - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.
  - 4.- Índex d'intensitat d'ús:
    - Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/50 i en I1a: 1/40

- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02
- 6.- Condicions particulars de la zona I1.a.
- Profunditat edificable màxima per a edificacions en tipologia contínua (m): Segons plànols.
  - Les parcel·les confrontants amb altres edificades en tipologia aïllada, hauran de recular-se d'aquestes un mínim de 3 metres i la mitgera tractar-se com a façana. En aquest cas podrà, mitjançant un estudi de detall, compensar-se la minva d'edificabilitat amb un increment igual de la profunditat edificable.
- 02.- INTENSIVA 2 (I2 i I2.a)
- 1.- Tipus d'ordenació: Alineació vial.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/20
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Profunditat màxima edificable (m): Segons plànols.
  - Altura màxima (m): 7,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/60 i en I2a: 1/40
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02
- 6.- Condicions particulars de la zona I2.a.
- Les parcel·les confrontants amb altres edificades en tipologia aïllada, hauran de recular-se d'aquestes un mínim de 3 metres i la mitgera tractar-se com a façana. En aquest cas podrà, mitjançant un estudi de detall, compensar-se la minva d'edificabilitat amb un increment igual de la profunditat edificable.
  - La planta pis sobre el nivell del carrer s'haurà de recular de la façana marítima una profunditat uniforme de 8 metres a partir de l'alineació posterior de carrer, conformant una terrassa descoberta a l'altura del sostre de la planta baixa.
- 03.- INTENSIVA 3 (I3)
- 1.- Tipus d'ordenació: Segons la tipologia de la zona homogènia.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/15
- 3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Profunditat màxima edificable (m): 15
- Altura màxima (m): 7,1
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0 i/o 3 depenent de la tipologia de la zona homogènia.
- Superfície mínima de jardins privats (%): 40
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03.

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/40

5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02

**EXTENSIVA PLURIFAMILIAR**

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

1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 200. En E-P1.b: 2.000
- Façana mínima (m): 8. En E-P1.b: 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
- Altura màxima (m): 7,1. En E-P1.a: 10,1 y en E-P1.b: 13,1
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P. En E-P1.a: B+2P i en E-P1.b: B+3P
- Separació mínima a vies i ELP en E-P1.b: 3
- Separació mínima a límits en E-P1.b (m): 1/2 altura amb un mínim de 3 m.
- Separació mínima entre edificis en E-P1.b (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/100

5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03

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

1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana/fons mínims (m): 15/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,4
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3. Amb la conformitat expressa del propietari confrontant i mitjançant un projecte unitari que no deixi mitgeres al descobert, les edificacions en E-P2 podran adossar-se.
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/50 en E-P2, 1/170 en E-P2.a i 1/200 en E-P2.b.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 03.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 3 (E-P3)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
  - Façana mínima (m): 15
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 40
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3 o segons estudi de detall.
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/90
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 4 (E-P4)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
  - Façana mínima (m): 15
- 3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 2
  - Separació mínima entre edificis (m): 4
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/150
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 05.- ZONA EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 5 (E-P5)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 15/20
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
  - Altura màxima (m): 7,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3. Amb la conformitat expressa del propietari confrontant i mitjançant un projecte unitari que no deixi mitgeres al descobert, les edificacions podran adossar-se.
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/300
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 06.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (E-P6)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 18/18
- 3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 10.000
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 4
  - Separació mínima a límits (m): 3
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/120
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 07.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 7 (E-P7, E-P7.a i E-P7.b)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/30
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,3
  - Altura màxima (m): 10,1. En E-P7.b: 7,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P. En E-P7.b: B+1P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 4. En E-P7.b: 3
  - Separació mínima a límits (m): 3, encara que amb la conformitat expressa del propietari confrontant i mitjançant un projecte unitari que no deixi mitgeres al descobert, les edificacions en E-P7 podran adossar-se.
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/300 en E-P7 i E-P7.b i 1/500 en E-P7.a
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 08.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 8 (E-P8)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:



- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 25/25
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,6
  - Volum màxim per edifici (m3): 10.000
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5 (en el sector 15: 3).
  - Separació mínima entre edificis (m): 9 (en el sector 15: 6).
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/111
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03
- 09.- **EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 9 (E-P9 i E-P9.a)**
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 5.000
    - Façana/fons mínims (m): 50/50
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Ocupació màxima (%): 20
    - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,3
    - Volum màxim per edifici (m3): 2.500
    - Altura màxima (m): 10,1. En E-P9.a: 7,1
    - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
    - Nombre màxim de plantes: B+2P. En E-P9.a: B+1P
    - Separació mínima a vies, ELP i límits en E-P9.a (m): 5
    - Separació mínima entre edificis en E-P9.a (m): 10
    - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
    - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
  - 4.- Índex d'intensitat d'ús:
    - Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/300
  - 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.03

#### **EXTENSIVA UNIFAMILIAR**

- 01.- **EXTENSIVA UNIFAMILIAR 1 (E-U1)**
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 400
  - Façana/fons mínims (m): 15/15
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 40
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
  - Volum màxim per edifici (m3): 10.000
  - Altura màxima (m): 10,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
  - Separació mínima entre edificis (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02
- 02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2 i E-U2.a)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 400
    - Façana/fons mínims (m): 15/15
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Ocupació màxima (%): 30
    - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
    - Volum màxim per edifici (m3): 2.500
    - Altura màxima (m): 10,1. En E-U2.a: 7,1
    - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
    - Nombre màxim de plantes: B+2P. En E-U2.a: B+1P
    - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3, encara que es podran construir habitatges adossats a límits amb acord notarial entre propietaris confrontants.
    - Separació mínima entre edificis (m): 6
    - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
    - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
  - 4.- Índex d'intensitat d'ús:
    - Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la
  - 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02

**03.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 3 (E-U3 i E-U3.a)**

- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 600
  - Façana/fons mínims (m): 18/18
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,35
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 2.500
  - Altura màxima (m): 10,1. En E-U3.a: 7,1
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P. En E-U3.a: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3, encara que es podran construir habitatges adossats a límits amb acord notarial entre propietaris confrontants.
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar, segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la o 1/600
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02

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

- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000. En E-U4.b: Segons estudi de detall de 11.03.82
  - Façana/fons mínims (m): 25/25. En E-U4.b: Segons estudi de detall de 11.03.82
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,3. En E-U4.a: 0,4
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 2.500
  - Altura màxima (m): 10,1. En EU4.a: 7,1 i en E-U4.b: Segons estudi de detall de 11.03.82
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P. En E-U4.a: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3, encara que en E-U4 es podran construir habitatges adossats a límits amb acord notarial entre propietaris confrontants. En E-U4.b: Segons estudi de detall de 11.03.82
  - Separació mínima entre edificis (m): 6. En E-U4.b: Segons estudi de detall de 11.03.82
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.02
- 6.- Condicions particulars de la parcel·la E-U4 (\*) en Porto Petro:
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - S'ordenarà el conjunt mantenint l'ocupació màxima del territori edificable en un 20%, realitzant-se un mínim de 15 edificis aïllats, comptant l'existent, amb l'objecte d'evitar la construcció d'un sol edifici o un baix nombre d'ells que puguin produir un efecte de barrera arquitectònica.
  - Nombre màxim d'habitatges en un sol edifici: 12
  - Ocupació màxima de cada edifici respecte de la parcel·la (%): 2
  - El conjunt haurà de constar com a mínim de tres edificis a la zona més pròxima al mar, amb un màxim de dos habitatges per edifici.
  - A la zona més pròxima al mar s'hauran de projectar dos edificis amb una capacitat màxima de vuits habitatges.

### **TURÍSTICA**

- 01.- EXTENSIVA TURÍSTICA 1 (E-T1, E-T1.a i E-T1.b)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 2.000
    - Façana mínima (m): 50
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Ocupació màxima (%): 40
    - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
    - Altura màxima (m): 16,5. En E-T1.a: 14
    - Nombre màxim de plantes: B+4P. En E-T1.a: B+3P
    - Separació mínima a vies i ELP (m): 3
    - Separació mínima a límits (m): ½ de l'altura amb un mínim de 3 m.
    - Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 6
    - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
  - 4.- Índex d'intensitat d'ús:
    - Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.
  - 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 02.- EXTENSIVA TURÍSTICA 2 (E-T2 i E-T2.a)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Segons la zona.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 200
    - Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- A ltura màxima (m): 16,5. En E-T2.a: 10,5
- Nombre màxim de plantes: B+4P. En E-T2.a: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): Segons la zona. En E-T2 alineació vial, encara que les mitgeres confrontants amb parcel·les en ordenació aïllada hauran de separar-se un mínim de 2 metres i les mitgeres tractar-se com a façanes. En E-T2.a: 3, amb les particularitats del Carrer A. Roig.
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la en E-T2.a (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Turístic (plaça/m<sup>2</sup> solar): Segons article 6.3.05.

5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04

03.- EXTENSIVA TURÍSTICA 3 (E-T3)

1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 500
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,4
- Altura màxima (m): 10,5
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Turístic (plaça/m<sup>2</sup> solar): Segons article 6.3.05.

5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04

04.- EXTENSIVA TURÍSTICA 4 (E-T4)

1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,9
  - Altura màxima (m): 14
  - Nombre màxim de plantes: B+3P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
  - Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 05.- EXTENSIVA TURÍSTICA 5 (E-T5)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 2.000
  - Façana mínima (m): 50
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 40
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,9
  - Altura màxima (m): 10,5
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3
  - Separació mínima a límits (m): ½ de l'altura amb un mínim de 3 m.
  - Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 06.- EXTENSIVA TURÍSTICA 6 (E-T6)
- 1.- Tipus d'ordenació: Alineació vial.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana mínima (m): 25
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,1

- Altura màxima (m): 10,5
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 07.- EXTENSIVA TURÍSTICA 7 (E-T7)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana mínima (m): 25
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
  - Altura màxima (m): 10,5
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
  - Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:
- Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 08.- EXTENSIVA TURÍSTICA 8 (E-T8)
- 1.- Tipus d'ordenació: Segons la zona.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana mínima (m): 10
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 80
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
  - Altura màxima (m): 10,5
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0, segons la zona, i amb porxe de 3 metres.
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
- 4.- Índex d'intensitat d'ús:



- Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 09.- EXTENSIVA TURÍSTICA 9 (E-T9 i E-T9.a)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 5.000
    - Façana mínima (m): 50
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Ocupació màxima (%): 20
    - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,3. En E-T9.a: 0,4
    - Altura màxima (m): 7,5. En E-T9.a: 14
    - Nombre màxim de plantes: B+1P. En E-T9.a: B+3P
    - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5. En E-T9.a: 10
    - Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 10
    - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05
  - 4.- Índex d'intensitat d'ús:
    - Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05
- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04
- 10.- EXTENSIVA TURÍSTICA 10 (E-T10)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 3.000
    - Façana mínima (m): 30
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Ocupació màxima (%): 25
    - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
    - Altura màxima (m): 10,5
    - Nombre màxim de plantes: B+2P
    - Separació mínima a vies i ELP (m): 6
    - Separació mínima a límits: 5
    - Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 10
    - Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03 i 6.3.05.
  - 4.- Índex d'intensitat d'ús:
    - Turístic (plaça/m2 solar): Segons article 6.3.05.

- 5.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.04

**COMERCIAL**

01.- COMERCIAL 1 (C1)

- 1.- Tipus d'ordenació: Segons estudi de detall.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 80
  - Façana mínima (m): 8
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 100
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,82
  - Altura màxima (m): 10,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.06
- 5.- Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 annexa/parcel·la

02.- COMERCIAL 2 (C2 i C2a)

- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 500
  - Façana mínima (m): 15
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 80. En C2a: 30
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8. En C2a: 0,4
  - Altura reguladora (m): 10,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 2
  - Separació mínima entre edificis (m): 4
  - Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.06
- 5.- Índex d'intensitat d'ús residencial: 1/500

03.- COMERCIAL 3 (C3)

- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana mínima (m): 20
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 40
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
  - Altura reguladora (m): 10,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
  - Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.06
- 5.- Índex d'intensitat d'ús residencial: 1/500

### **INDUSTRIAL**

- 01.- INDUSTRIAL 1 (ID-1)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 1.200
    - Façana i fons mínims (m): 20/40
  - 3.- Paràmetres d'edificació:
    - Ocupació màxima (%): 60
    - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,92
    - Altura màxima (m): 14
    - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
    - Nombre màxim de plantes: B+3P
    - Separació mínima a vies i ELP (m): 10
    - Separació mínima a límits (m): 5
    - Separació mínima entre edificis (m): 5
    - Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.
  - 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.07
- 02.- INDUSTRIAL 2 (ID-2)
  - 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
  - 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
    - Parcel·la mínima (m2): 1.000
    - Façana/fons mínims (m): 20/20
  - 3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,2
- Altura màxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.07

**03.- INDUSTRIAL 3 (ID-3)**

1.- Tipus d'ordenació: Contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 500
- Façana/fons mínims (m): 10/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura màxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 10
- Separació mínima a límits (m): 0 excepte la separació entre edificis en parcel·les confrontants que serà de 3 metres i les mitgeres hauran de tractar-se com a façanes.
- Longitud màxima de la façana en edificació contínua (m): 60
- Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.07

**EQUIPAMENTS (EQ)**

**01.- EQUIPAMENTS (EQ)**

1.- Tipus d'ordenació: Segons la tipologia de la zona homogènia (alineació vial o aïllada).

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

La superfície i façana mínima de parcel·la seran les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les, excepte per a l'ús de cementiri, la seva superfície i façana mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup> i de vint (20) metres, respectivament. L'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la Llei orgànica 2/2006, de 3 de maig, d'educació (LOE) o normativa vigent que la substitueixi.

Els solars situats en il·letes qualificades com a zona d'equipament, constituïts com a unitats registrals independents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que incompleixin la superfície mínima de parcel·la o on no sigui possible inscriure un cercle de 34 metres de diàmetre, seran

totalment edificables.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura màxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): Les separacions de les edificacions seran les de la zona circumdant, amb un mínim de tres (3) metres en tipologia aïllada.
- Separació mínima a límits en tipologia aïllada (m): 3
- Separació mínima entre edificis en tipologia aïllada (m): 5
- Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.

3.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.08

02.- EQUIPAMENT ESPORTIU 1 (EQ-E1)

1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 20
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,18
- Altura màxima (m): 7,5
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): Segons la zona homogènia.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6

4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.08

03.- EQUIPAMENT ESPORTIU 2 (EQ-E2)

1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 3.000
- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 20
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,18
- Altura màxima (m): 10,5
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 6
  - Separació mínima a límits (m): 3
  - Separació mínima entre edificis (m): 6
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.08
- 04.- EQUIPAMENT ESPORTIU 3 (EQ-E3)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 4.000
  - Façana i fons mínims (m): 40/40
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 15
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,1
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 10.000
  - Altura màxima (m): 7,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 6
  - Separació mínima entre edificis (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.08
- 05.- EQUIPAMENT ESPORTIU 4 (EQ-E4)
- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 4.000
  - Façana i fons mínims (m): 40/40
- 3.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 60
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): Segons ocupació i altura.
  - Altura màxima (m): 7,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre mínim de places d'aparcament: Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.08

**01.- INSTAL·LACIONS I SERVEIS 1 (IS1)**

- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,33
  - Volum màxim per edifici (m3): 10.000
  - Altura màxima (m): 7,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 6
  - Separació mínima entre edificis (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats (plaça/habitatge): Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.09

**02.- INSTAL·LACIONS I SERVEIS 2 (IS2)**

- 1.- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- 2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20
- 3.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
  - Altura màxima (m): 10,5
  - Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 6
  - Separació mínima entre edificis (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats (plaça/habitatge): Segons l'article 5.8.03.
- 4.- Règim d'usos permesos: Segons l'article 6.3.09

**ANNEX II**

**UNITATS D'ACTUACIÓ A SÒL URBÀ**

**01.- CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ**

- a).- Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que estableix aquestes normes, excepte, si escau, a la zona confrontant amb el sòl rústic on no haurà d'executar-se cap servei.
- b).- Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.3.01, de forma que permetin la seva utilització pública.
- c).- Aprofitament màxim edificable d'usos lucratiu i densitat màxima d'ús residencial: Segons les condicions particulars de la zona. L'aprofitament residencial no exhaurit podrà destinar-se a qualsevol dels usos compatibles previstos en les esmentades condicions particulars.
- d).- Els sectors de nou creixement hauran de cedir obligatòriament, d'acord amb l'ordenació que fixi els serveis tècnics municipals, els terrenys destinats sistemes generals d'espais lliures públics o d'equipament assenyalats en les fitxes.
- e).- D'acord amb l'assenyalat en la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), estaran sotmeses al compliment dels deures següents:
  - Les unitats d'actuació que per no complir les condicions de l'article 4 es troben en sòl urbà no consolidat o en sòl urbà consolidat transformat en urbà no consolidat segons l'article 5.2 per estar sotmeses a actuacions de transformació urbanística, estar subjectes a un pla especial de millora urbana o per deixar de complir les condicions dels apartats b i d de l'article 3, a la cessió del 15 % d'aprofitament mitjà ponderat de l'article 7.
  - Aquestes unitats d'actuació també tindran l'obligació de reserva del sòl corresponent al 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatge protegit segons l'article 6.2.

**02.- UNITATS D'ACTUACIÓ**

**2.1.- Santanyí.**

**2.1.1.- UA-01S**

- a).- Usos no lucratiu.
  - Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 2.264,47 m<sup>2</sup>
  - Superfície mínima de sòl per a equipaments públics (EQ-E): 4.416 m<sup>2</sup>
- b).- Usos lucratiu.
  - Superfície màxima en zona residencial intensiva I1: 8.268 m<sup>2</sup>
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m<sup>2</sup>): 14.948,47
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.



- e).- Tipus de transformació urbanística: Urbanització.
- d).- Condicions particulars:
  - L'edificació en la illeta confrontant amb el sòl rústic haurà de separar-se d'aquest una distància mínima de 3 metres.
  - L'ordenació de l'edificació podrà ser objecte d'un estudi de detall amb la finalitat de no deixar mitgeres cegues.

**2.1.2.- UA-02S**

- a).- Usos no lucratiu.
  - Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 5.082,38 m<sup>2</sup>
  - Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 1.873,76 m<sup>2</sup>
- b).- Usos lucratiu.
  - Superfície màxima en zona residencial intensiva I1: 3.322,79 m<sup>2</sup>
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m<sup>2</sup>): 10.278,93
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Sense transformació urbanística.

**2.2.- S'Alqueria Blanca.**

**2.2.1.- UA-01AB**

- a).- Usos no lucratiu.
  - Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 894,16 m<sup>2</sup>
- b).- Usos lucratiu.
  - Superfície màxima en zona residencial intensiva I3: 2.560 m<sup>2</sup>
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m<sup>2</sup>): 3.354,16
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Dotació.

**2.3.- Cala Llobards.**

**2.3.1.- UA-01CLL**

- a).- Usos no lucratiu.
  - Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 1.386,33 m<sup>2</sup>
  - Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 1.310 m<sup>2</sup>

- b).- Usos lucratiu.
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 1.848,46 m<sup>2</sup>
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m<sup>2</sup>): 4.544,79
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Dotació.

#### **2.4.- Cala Figuera.**

##### **2.4.1.- UA-01CF**

- a).- Usos no lucratiu.
- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 4.525 m<sup>2</sup>
- Superfície mínima de sòl per a equipaments públics (EQ-MD): 1.445 m<sup>2</sup>
- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 3.632 m<sup>2</sup>
- b).- Usos lucratiu.
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 7.174,07 m<sup>2</sup>
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m<sup>2</sup>): 17.076,63
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Dotació.

##### **2.4.2.- UA-02CF**

- a).- Usos no lucratiu.
- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 2.908 m<sup>2</sup>
- b).- Usos lucratiu.
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-U2.a: 2.467,91 m<sup>2</sup>
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 2.468 m<sup>2</sup>
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m<sup>2</sup>): 7.908
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Dotació.

##### **2.4.3.- UA-03CF**

- a).- Usos no lucratiu.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 718,20 m2
- b).- Usos lucratiu.
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 2.220,55 m2
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m2): 2.938,75
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Dotació.

**2.4.4.- UA-04CF**

- a).- Usos no lucratiu.
- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 464 m2
- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 3.970,73 m2
- b).- Usos lucratiu.
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-U3.a: 2.187 m2
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m2): 6.621,73
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Sense transformació urbanística.

**2.5.- Portopetro.**

**2.5.1.- UA-01PP**

- a).- Usos no lucratiu.
- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 7.378 m2
- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 4.470 m2
- b).- Usos lucratiu.
- Superfície màxima en zona residencial extensiva E-P9: 10.217 m2
- c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m2): 22.065
- d).- Sistema d'actuació: Compensació.
- e).- Tipus de transformació urbanística: Dotació.

**ANNEX III**

**SECTORS D'ACTUACIÓ A SÒL URBANITZABLE**

**1.- SECTOR URBANITZABLE 1S (Sub-01SA)**

**1.1.- Definició.**

El seu àmbit es correspon a les fases 2 i 3 del Pla parcial d'Olivó aprovat el 29 d'abril de 1989 i pendents d'execució.

**1.2.- Tipus d'edificació i normes d'edificació.**

Seràn les determinades en l'esmentat Pla parcial aprovat i en les seves modificacions posteriors, sense perjudici de l'aplicació de les definicions i usos d'aquestes normes urbanístiques d'acord amb l'article 6.3.07 i la qualificació urbanística ID-1.

**1.3.- Condicions específiques.**

Es mantenen les condicions establertes en el Pla parcial aprovat i en les seves modificacions posteriors, sense perjudici que el projecte d'urbanització haurà de complir amb les condicions generals de l'article 7.3.01.

**1.4.- Sistema d'actuació: Compensació.**

**2.- SECTOR URBANITZABLE 1CD (Sub-01CD)**

**2.1.- Definició.**

Sector urbanitzable, existent en el planejament modificat del 85, destinat a serveis (industrial, comercial, establiments públics i administratiu), situat a la zona Nord de Cala d'Or i connectat al sòl urbà a través de la Ronda des Port.

**2.2.- Tipus d'edificació.**

Les característiques de l'ordenació de les edificacions s'ajustaran a la tipologia d'edificació aïllada i/o contínua. En aquest últim cas, la longitud màxima de la façana no podrà sobrepassar els 60 metres.

**2.3.- Condicions del Pla parcial.**

S'ajustarà a les condicions generals establertes en les normes urbanístiques. Els espais lliures públics hauran de cedir-se urbanitzats (zona pavimentada i zona enjardinada amb vegetació, arbratge, reg, il·luminació, mobiliari urbà, etc.). L'accés serà, com a mínim, el determinat en el planejament i serà necessari reordenar la rotonda existent, situada fora de l'àmbit del sector, als efectes d'adequar-la a les necessitats de trànsit.

- Espais lliures públics (superfície mínima): 10 % de l'àmbit.
- Vials i aparcaments públics: Segons Pla parcial i RPU.
- Infraestructures i serveis: Segons Pla parcial.
- Equipaments (superfície mínima): 3 % de l'àmbit, descompost en la següent distribució de superfícies mínimes i usos principals obligats: 2 % (esportiu) i 1 % (sociocultural).

- Equipament comercial d'acord amb la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears.
- Industrial, comercial i serveis (superfície màxima): Segons Pla parcial.
- El Pla parcial incorporarà o, si escau, delimitarà el jaciment arqueològic de Ses Roquisses i destinarà a ELP la zona afectada dins l'àmbit del Pla parcial.

### 2.4.- Normes d'edificació.

#### a).- Condicions generals.

- Superfície del sector (m<sup>2</sup>): 160.670 (100 %).
- Aprofitament global màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,67
- Àrea de solar edificable respecte de la superfície ordenada (%): 65
- Amplària mínima de vies públiques de trànsit rodat (m): 15
- Superfície mínima d'aparcaments públics (plaça/m' edificació<sup>2</sup>): 1/100
- Índex màxim d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge annex quan quedi justificat pel tamany o l'ús de l'edificació.

#### b).- Condicions particulars.

- Superfície mínima de solar (m<sup>2</sup>): 1.000 i 500
- Dimensions mínimes de solar (façana/fons): 20/20 m i 15/15 m, respectivament.
- Ocupació màxima del solar (%): 70
- Percentatge mínim d'àrees de jardins privats al solar (%): 20
- Edificabilitat màxima del solar (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): Segons Pla parcial.
- Altura màxima de l'edificació (reguladora/total): 12/14 m.
- Nombre màxim de plantes: B+3P.
- Separació mínima de l'edificació (vies i ELP): 3 m. fins a B+2P i 5 m. per a B+3P.
- Separació mínima de l'edificació (límits): 3 m.
- Separació mínima entre edificis en el mateix solar (m): 6

### 2.5.- Règim d'usos permesos.

Segons Pla parcial d'acord amb les corresponents a les zones ID-2 i ID-3 de l'article 6.3.07

### 2.6.- Sistema d'actuació: Compensació.

### 2.7.- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Urbanització.

### 2.8.- Condicions específiques del Pla parcial.

Donades les especials circumstàncies de situació, confrontant amb el sòl urbà residencial i turístic és necessari, a més de les condicions generals establertes en aquestes normes, regular unes condicions específiques de protecció de l'entorn urbà que hauran de ser objecte de desenvolupament i justificació en el corresponent Pla parcial. Aquestes normes específiques de protecció per al desplegament del sector urbanitzable tenen com a finalitat, d'acord amb les normes del POOT, evitar que el funcionament del polígon impliqui efectes perjudicials per a l'activitat turística i l'ús residencial de la zona. A aquests efectes, el Pla parcial haurà de regular adequadament, com a mínim, els aspectes següents:

- Establir una limitació de les activitats molestes i perilloses per a la zona residencial confrontant.
- Limitació dels usos incompatibles amb els de l'entorn.

- Estudi de l'ordenació i limitació dels volums, d'acord amb la seva situació, per preservar i minimitzar en la mesura que sigui possible les visuals des del nucli urbà.
- Incorporar la distribució de les masses forestals i de la plantació d'espècies autòctones en els espais públics als efectes de minimitzar l'impacte de les edificacions des de les vies d'accés del nucli urbà.
- Establir mesures per evitar la contaminació acústica, lumínica, així com d'extinció d'incendis.
- Es mantindrà l'accés al sistema general de l'EDAR existent així com les altres infraestructures subterrànies també existents.
- En qualsevol cas, es compliran les mesures correctores que imposi l'informe o memòria de sostenibilitat ambiental.

### 3.- SECTOR URBANITZABLE 2 (Sub-02CD)

#### 3.1.- Definició.

Es tracta d'un sector urbanitzable destinat a completar els serveis (industrial, magatzems, comercial, establiments públics, administratiu, etc.) annexos al nucli turístic de Cala d'Or.

#### 3.2.- Tipus d'edificació.

Les característiques de l'ordenació de les edificacions s'ajustaran a la tipologia d'edificació aïllada i/o contínua. En aquest últim cas, la longitud màxima de la façana no podrà sobrepassar els 60 metres.

#### 3.3.- Condicions del Pla parcial.

S'ajustarà a les condicions generals establertes en les normes urbanístiques. Els espais lliures públics hauran de cedir-se urbanitzats (zona pavimentada i zona enjardinada amb vegetació, arbratge, reg, il·luminació, mobiliari urbà, etc.). L'accés serà, segons determini la Direcció Insular de Carreteres, preferentment a través de la MA4013. A més a més:

- Espais lliures públics (superfície mínima): 10 % de l'àmbit.
- Vials i aparcaments públics: Segons Pla parcial i RPU.
- Infraestructures i serveis: Segons Pla parcial.
- Equipaments (superfície mínima): 3 % de l'àmbit, descompost en la següent distribució de superfícies mínimes i usos principals obligats: 2 % (esportiu) i 1 % (soci-cultural).
- Equipament comercial d'acord amb la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears.
- Industrial, comercial i serveis (superfície màxima): Segons Pla parcial.

#### 3.4.- Normes d'edificació.

##### a).- Condicions generals.

- Superfície del sector (m<sup>2</sup>): 56.859 (100 %).
- Aprofitament global màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,6
- Àrea de solar edificable respecte de la superfície ordenada (%): 60
- Amplària mínima de vies públiques de trànsit rodat (m): Segons norma 7.1.03
- Superfície mínima d'aparcaments públics (plaça/m<sup>2</sup> edificació): 1/100
- Índex màxim d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge annex quan quedi justificat pel tamany o l'ús de l'edificació.

##### b).- Condicions particulars.

Segons Pla parcial i d'acord amb les qualificacions corresponents a les zones ID-2 i ID-3 de l'article 6.3.07

3.5.- Règim d'usos permesos.

Segons Pla parcial d'acord amb les corresponents a les zones ID-2 i ID-3 de l'article 6.3.07

3.6.- Sistema d'actuació: Compensació.

3.7.- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Urbanització.

3.8.- Condicions específiques del Pla parcial.

Donades les especials circumstàncies de situació, confrontant amb el sòl urbà residencial i turístic és necessari, a més de les condicions generals establertes en aquestes normes, regular unes condicions específiques de protecció de l'entorn urbà que hauran de ser objecte de desenvolupament i justificació en el corresponent Pla parcial. Aquestes normes específiques de protecció per al desplegament del sector urbanitzable tenen com a finalitat, d'acord amb les normes del POOT, evitar que el funcionament del polígon impliqui efectes perjudicials per a l'activitat turística i l'ús residencial de la zona. A aquests efectes, el Pla parcial haurà de regular adequadament, com a mínim, els aspectes següents:

- Establir una limitació de les activitats molestes i perilloses per a la zona residencial confrontant.
- Limitació dels usos incompatibles amb els de l'entorn.
- Estudi de l'ordenació i limitació dels volums, d'acord amb la seva situació, per preservar i minimitzar en la mesura que sigui possible les visuals des del nucli urbà.
- Incorporar la distribució de les masses forestals i de la plantació d'espècies autòctones en els espais públics als efectes de minimitzar l'impacte de les edificacions des de les vies d'accés del nucli urbà.
- Establir mesures per evitar la contaminació acústica, lumínica, així com d'extinció d'incendis.
- S'haurà de destinar una parcel·la de superfície mínima 1.000 m<sup>2</sup> i un dels usos no computables com a industrial u serveis determinats en la norma 8 del PTM o a incrementar els equipaments públics sobre la superfície mínima determinada pel RPU i el planejament.
- En qualsevol cas, es compliran les mesures correctores que imposi l'informe o memòria de sostenibilitat ambiental.