



AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

---

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

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA**

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ  
NORMES URBANÍSTIQUES**

**EQUIP REDACTOR**

---

**José Ma Mayol Comas  
Antoni Ramis Ramos  
ARQUITECTES**

Santanyí, novembre de 2018

## **ÍNDEX**

### **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: Certificació urbanística

#### **CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 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
- Article 1.3.06: Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers
- Article 1.3.07: Parc natural de Mondragó

### **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: Drets i deures dels propietaris de sòl urbà
- Article 2.3.03: Tipus d'ordenació
- Article 2.3.04: Condicions per poder edificar en sòl urbà
- Article 2.3.05: Sòl urbà amb Pla parcial integrat en les Normes Subsidiàries

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

- Article 2.4.01: Definició i desenvolupament
- Article 2.4.02: Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable
- Article 2.4.03: Edificació en 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

Article 2.6.04: Legislació aeroportuària

Article 2.6.05: Llei del sector ferroviari

## **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: Competència i procediment 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: Comunicació prèvia

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, pròrrogues 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 d'ocupació o de primera utilització

Article 4.1.14: Llicències d'activitats

Article 4.1.15: Suspensió de llicències i ordres d'execució

### **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: Supòsits legals per a la declaració de ruïna i ruïna imminent

### **TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ EN 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 màxima
- Article 5.1.07: Reordenació de volums
- Article 5.1.08: Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic
- Article 5.1.09: Xamfrans
- Article 5.1.10: Protecció de l'arbrat
- Article 5.1.11: Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants a determinats casos
- Article 5.1.12: 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 en sòl urbà
- Article 5.2.04: Índex d'intensitat d'ús residencial

#### **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 persones minusvàlides

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

- Article 5.4.01: Il·luminació i ventilació directa
- Article 5.4.02: Buits 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 illa tancada

Article 6.1.03: Condicions d'edificació i ús en els patis d'illa

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 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'illes tancades

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

Article 6.2.01: Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació aïllada

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 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: Tancaments de separació en el tipus d'edificació aïllada

### **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 hotelera (H)

Article 6.3.05: Ordenació dels 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

Article 6.4.05: Normes d'estètica i composició en el nucli de Cala d'Or

## **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 en 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 EN 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 en 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: Trajectes pintorescos i rutes d'interès cultural i paisatgístic
- Article 8.2.12: Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals

### **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 suministrament

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

- Article 8.4.01: Edificis existents en 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)

**DISPOSICIONS ADDICIONALS**

**ANNEX I**

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

**ANNEX II**

UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

**ANNEX III**

SECTORS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE NO ORDENAT

**ANNEX IV**

SECTORS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

**ANNEX V**

PLANS ESPECIALS

**ANNEX VI**

SISTEMES GENERALS

**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 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana i altra legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació de legislació urbanística.

Les Normes Subsidiàries (NS) 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 prevists, 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 estableix 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 publicades 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 d'algun o alguns dels elements o determinacions concretes que ho integrin i que pugui realitzar-se sense contemplar la globalitat de les NS, per no afectar a aspectes substancials que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació i encara que l'esmentada alteració porti en ella 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 incidisquin substancialment sobre l'ordenació o per esgotament 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 per no afectar l'estructura general i orgànica del planejament.

- b) Que s'arribi a la població teòrica prevista a la memòria de les NS.
- 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 exigisquin 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 NS i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada en aquestes 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 NS seran immediatament executives un cop publicades en la forma establerta i transcorregut el termini assenyalat en l'article 1.1.02 d'aquestes 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 NS.

##### **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 el 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 tendrà prevalença l'escripta. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NS tendrà prevalença l'especial sobre el general.

Totes les interpretacions que suscitin dubtes raonables requeriran un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual hi constin les possibles alternatives d'interpretació. La Corporació municipal haurà de definir quina és la correcta i incorporar-la a partir de llavors com a circular aclaridora de les NS. En la interpretació de les NS 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. D'acord amb l'article 22 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, l'ajuntament tindrà a la disposició dels ciutadans i ciutadanes còpies completes dels instruments de planejament i gestió urbanística, així com dels convenis.

Així mateix, en la forma prevista en l'article 23 d'aquest Reglament, l'ajuntament formalitzarà un registre municipal d'urbanisme per garantir la transparència i la publicitat en l'exercici de la funció pública urbanística.

2. 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 NS en la forma establerta en l'article 1.1.04 d'aquestes normes.

### **ARTICLE 1.1.06**

#### **CERTIFICACIÓ URBANÍSTICA**

D'acord amb l'article 24 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, tots els ciutadans i ciutadanes tenen el dret d'obtenir de l'ajuntament les dades certificades que els permetin assumir les obligacions i l'exercici de les activitats urbanístiques que pretenguin realitzar, referides a les determinacions dels instruments de planejament, de gestió i d'execució aprovats i, en general, al règim del sòl i a les condicions de naturalesa urbanística dels terrenys.

## **CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **ARTICLE 1.2.01**

#### **ÒRGANS ACTUANTS**

El desenvolupament i execució de les NS 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 NS

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 NS 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 resultàs 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 pormenoritzats i tipologies edificatòries que s'estableixen, respecten els fixats per les NS per al sector que s'ordena, la suficiència del proveïment d'aigua, així com tota la documentació addicional que sigui 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 NS.
- 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'una àrea delimitada a les NS 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, comprnent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: la conservació i rehabilitació del patrimoni històricoarquitectònic, 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 contendran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com total la documentació addicional que 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 NS per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contendran, 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 s'ajustaran a allò que ha determinat el 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 NS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:

- 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 què així ho disposin les NS o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que en aquells s'establesqui. 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 assenyalen 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 NS, 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 NS 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 NS.

3. Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NS 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 NS podran ser objecte de reajustament 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 NS, 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**

Totes les actuacions que es desenvolupin en el territori tendran en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporaran 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 boscs.

#### **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 que se'n derivi 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 renous 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.

#### **ARTICLE 1.3.06**

### **ZONES DE POSSIBLE RISC DE CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS**

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aquífers poden ser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aquífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Directiva 2000/60/CE, la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears.

En cap cas no s'autoritzaran en les ZPR de contaminació d'aquífers en sòl rústic de risc alt les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzemament de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals. El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situats a les zones assenyalades en els plànols com de risc baix, mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora d'acord amb les condicions de l'apartat 5 de l'article 5.9.05.

En les ZPR de contaminació d'aquífers situades en sòl urbà, les activitats que s'autoritzin, a més de complir amb la norma 5.9.05 relativa al control d'abocaments, hauran de garantir la seguretat de les xarxes i dipòsits enterrats que contenguin líquids contaminants, així com la impermeabilitat del terreny on se situïn els residus, escombraries i, si escau, el seu tractament. En qualsevol cas, es complirà el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular el document bàsic HS 5.

#### **ARTICLE 1.3.07**

### **PARC NATURAL DE MONDRAGÓ**

En l'àmbit del parc natural de Mondragó, d'acord amb el Decret 85/1992, de 18 de novembre, modificat mitjançant el Decret 39/2002, de 15 de març, s'aplicaran les determinacions i normes del PORN dels recursos naturals, per la qual cosa estaran prohibits els usos i activitats següents:

- Qualsevol activitat que pugui generar degradació o pèrdua del patrimoni natural o cultural.
- L'obertura o ampliació dels vials exceptuant els necessaris per al funcionament del parc.
- Els moviments de terres, excepte els necessaris per al funcionament del parc i, amb autorització prèvia de l'administració competent, també per a l'activitat agrícola o ramadera.
- Qualsevol ús industrial.
- Els usos comercials o de serveis turístics, excepte els locals o àrees predeterminades, amb regulació d'horari.
- L'activitat extractiva, excepte la de l'alga de la platja segons regulació de tècniques, mitjans, dades i horaris.
- L'abocament de residus líquids o sòlids.
- L'abocament d'aigües residuals no depurades al mar o a pous absorbents.

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

- La captura, recol·lecció, amputació, mort o molèstia de qualsevol individu animal o vegetal, exceptuant la caça regulada.
- La recol·lecció d'ous.
- La instal·lació de noves línies elèctriques, telefòniques i aèries de qualsevol tipus.
- Qualsevol mena de publicitat, fixa, mòbil o sonora, excepte els cartells indicadors dels establiments turístics permesos.
- Les maniobres militars, excepte les necessàries en cas de conflicte bèl·lic.
- L'increment de les extraccions d'aigües subterrànies, excepte per a l'ús de les infraestructures del parc sempre que siguin volums poc significatius que no generin disminució de la qualitat de les aigües explotades, ni perjudici per a les zones humides.
- La dotació de noves infraestructures turístiques o la implantació de les existents.
- Qualsevol increment dels serveis turístics existents.
- Qualsevol mena d'actuació que minvi definitivament, temporalment o instantàniament les qualitats paisatgístiques de l'àrea.
- La utilització massiva que comporti qualsevol mena de degradació de la natura, com les visites massives de turistes, agrupacions, escoles o grups d'esplai, excepte les autoritzades.
- La circulació amb vehicles motoritzats i a cavall fora dels vials.
- Qualsevol forma d'acampada.
- Encendre foc fora dels llocs preparats o actuacions que puguin generar risc d'incendi.
- L'estacionament de vehicles fora de les àrees d'aparcament.
- La presència d'animals de companyia a les platges.
- El trànsit de cans a lloure, excepte durant l'activitat cinegètica.
- La navegació dins els estanys dels torrents sobre qualsevol mena d'estructura.
- La producció de renous innecessaris que puguin originar molèsties als usuaris de la zona o la fauna.
- Les curses i qualsevol mena de competició esportiva.
- La instal·lació de noves explotacions ramaderes intensives.
- Qualsevol mena d'explotació d'aqüicultura intensiva o extensiva.
- La instal·lació de caseres d'abelles a les proximitats de les platges i zones de serveis (400 m).
- Noves transformacions en regadius que generin increment de les extraccions d'aigües.
- La pràctica de la caça submarina.
- La interdicció de la pesca esportiva per qualsevol mitjà a l'interior dels límits del parc.

A les edificacions existents en l'àmbit del PORN estaran permeses les obres assenyalades en l'apartat 1.d de l'article 8.4.01, així com les 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 CTE i les d'adaptació a la normativa d'habitabilitat i de supressió de barreres arquitectòniques. Els PORN i PRUG tenen caràcter vinculant per a les administracions i els particulars i prevalen sobre el planejament territorial i urbanístic, d'acord amb l'article 29.2 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, de conservació d'espais de rellevància ambiental.

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

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

##### **ARTICLE 2.1.01**

##### **SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL**

El sòl es troba en situació bàsica de sòl rural o urbanitzat segons s'estableix en l'article 21 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana.

##### **ARTICLE 2.1.02**

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

L'aprovació del planejament, necessari segons la situació i classe de sòl, determina les facultats i drets legals dels propietaris del sòl segons s'estableix en els articles 12 a 17 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana.

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

#### **ARTICLE 2.2.01**

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

La direcció i control de la gestió urbanística, de la planificació i de la seva execució corresponen, en tot cas, a l'Ajuntament d'acord amb l'establert en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana.

#### **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 en la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació. No obstant això, l'ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació previst per a l'execució de cada unitat, així com el seu àmbit, d'acord amb l'article 203 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

### **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 NS, en compliment de la legislació urbanística, inclouen en aquesta classe de sòl.

#### **ARTICLE 2.3.02**

##### **DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ**

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà s'estableixen en els articles 46 a 49 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

#### **ARTICLE 2.3.03**

##### **TIPUS D'ORDENACIÓ**

El planejament urbanístic, en funció de l'ordenació detallada, estableix diferents tipus d'ordenació urbanística per a cada zona de sòl urbà i regula el seu aprofitament urbanístic i els usos permesos.

#### **ARTICLE 2.3.04**

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

El sòl urbà està subjecte a les limitacions específiques que li imposen aquestes NS i, si escau, el planejament que

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

ho desenvolupi, així com a la condició de no poder ser edificat fins que la parcel·la aconseguixi la condició de solar segons el previst en l'article 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB) i article 42 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. No obstant això, les obres d'edificació i les de completar la urbanització, d'acord amb l'article 46 d'aquest Reglament, podran, excepcional i motivadament, simultanejar-se complint les condicions de l'article 384.

1. Limitar amb espai públic i disposar efectivament, a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la, almenys els serveis assenyalats a l'apartat 4. Quan la parcel·la limiti amb més d'un espai públic, el servei de subministrament i evacuació només serà exigible en un d'ells.
2. Tenir assenyalades les alineacions i rasants segons defineixi el planejament.
3. No estar subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament i haver cedit, si escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics per regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.
4. A més de la xarxa viària, degudament pavimentada i, si escau, amb les voreres encintades i un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica, comptar amb els serveis següents:

- a) Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

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

- b) Xarxa de distribució d'energia elèctrica.

Aquesta es desenvoluparà 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 ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telecomunicacions hauran d'enterrar-se.

- c) Enllumenat públic.

La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent hauran de complir amb el que estableix l'esmentada Llei 3/2005, de 20 d'abril, segons l'assenyalat en l'article 7.3.01.

### **ARTICLE 2.3.05**

#### **SÒL URBÀ AMB PLA PARCIAL INTEGRAT EN 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 ser realitzat mitjançant un pla parcial aprovat i la seva ordenació es troba plenament integrada en les Normes Subsidiàries. La normativa d'aplicació en aquestes àrees, tant 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 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 NS declaren aptes per ser urbanitzats. El seu desenvolupament i execució es preveu en la corresponent fitxa particularitzada.

### **2. Desenvolupament.**

Els sectors, delimitats en els plànols corresponents, de sòl urbanitzable no ordenat es desenvoluparà mitjançant plans parcials i l'ordenat directament per les NS mitjançant projectes d'urbanització. Els plans parcials i projectes d'urbanització se subjectaran a les determinacions i condicions d'actuació que s'estableixen en aquestes normes i al que disposa la legislació urbanística aplicable.

## **ARTICLE 2.4.02**

### **DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE**

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable s'estableixen en els articles 50 i 51 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

## **ARTICLE 2.4.03**

### **EDIFICIACIÓ EN SÒL URBANITZABLE**

#### **1. En sòl urbanitzable directament ordenat.**

Les facultats d'edificació, contemplades en els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, no podran ser exercides fins que per a cada sector s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització previstes en el planejament. Prèviament s'hauran d'haver formalitzat les cessions obligatòries del planejament, mitjançant el projecte de reparcel·lació.

#### **2. En sòl urbanitzable no ordenat.**

Seràn les mateixes contemplades per als sectors de sòl urbanitzable directament ordenat en el planejament encara que, prèviament, s'hauran d'aprovar els plans parcials corresponents a cada sector d'acord amb l'establert en els articles 90 a 104 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

#### **3. Fins que no es donin les anteriors 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 en la legislació vigent.**

#### **4. En sòl urbanitzable es podrà edificar, simultàniament amb les obres d'urbanització, complint les condicions de l'article 384 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.**

#### **5. Les activitats a desenvolupar en els usos permesos en els sectors urbanitzables de Cala d'Or no podran, pel seu caràcter molest i perturbador, afectar a l'activitat turística de la zona.**

## **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 NS 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 per al 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 la qual preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, o normativa que la modifiqui o substitueixi. En cas de parcel·lacions per motius agraris, es compliran les superfícies de les unitats mínimes de cultiu establertes en la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària, o normativa que la modifiqui o substitueixi.

## **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 28 de juliol, de costes, així com respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'article 28 i el títol III en relació amb la utilització del domini públic marítimo-terrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries ha assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions definitivament aprovades, així com els passos d'accés al mar.

Els usos, construccions, instal·lacions i activitats permeses a la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.

Els usos, construccions, instal·lacions i activitats 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.

Els usos, construccions, instal·lacions i activitats existents, tant en domini públic marítimo-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.

A aquests efectes seran aplicable les disposicions transitòries 13, 14 i 15 del Reglament general de costes que desenvolupen la disposició transitòria quarta de la Llei.

Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals, d'acord amb l'establert en l'article 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, s'emplaçaran fora de la ribera del mar i dels primers 20 metres de la zona de servitud de protecció. La instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa, dins de la zona de ribera del mar o en els primers 20 metres fora de la mateixa, està prohibida. No obstant això, segons l'article 96 del seu reglament de desenvolupament, no s'entendrà inclosa en aquesta prohibició la reparació dels col·lectors existents o la seva construcció quan s'integrin en passeigs marítics o vials urbans.

D'acord amb el que estableix el Pla territorial insular 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. Aquests estudis de detall hauran de justificar la idoneïtat del tram i complir els requisits establerts en aquesta disposició transitòria.

Aquests estudis de detall requeriran, prèviament a la seva aprovació, informe de la Direcció General de Costes i hauran de justificar el compliment dels següents requisits establerts en la disposició transitòria tercera:

- Que amb les edificacions proposades s'aconsegueixi l'homogeneïtzació urbanística del tram de façana marítima al que pertanyin.
- Que existeix un conjunt d'edificacions, situades a distància inferior a 20 metres des del límit interior de la ribera del mar, que mantingui l'alineació preestablerta pel planejament urbanístic.
- Que en l'ordenació urbanística de la zona es donin les condicions precises de tolerància de les edificacions que es pretenguin dur a terme.
- Que es tracti d'edificació tancada, de manera que, tant les edificacions existents com les quals puguin ser objecte d'autorització, quedin adossades lateralment a les contigües.
- Que l'alineació dels nous edificis s'ajusti a la dels existents.
- Que la longitud de les façanes dels solaris, edificats o no, sobre els quals s'hagi d'actuar per a l'assoliment de la pretesa homogeneïtat, no supera el 25 per 100 de la longitud total de façana del tram corresponent.

### 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 refós 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 NS, 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 construcció, 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. 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 que hi hagi situats 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 les edificacions, usos i activitats.

En qualsevol cas, d'acord amb el PHIB, tota actuació que es realitzi en una zona inundable o en una zona potencialment inundable requereix autorització de l'Administració hidràulica i, en funció dels resultats dels estudis hidrometeorològics i hidrològics-hidràulics necessaris, estaran prohibits els usos següents:

- Zona de baixa probabilitat d'inundació: es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzematge de substàncies contaminants relacionades en l'apartat D de l'annex 3 del PHIB, tret que comptin amb les mesures preventives, suficients segons el parer de l'Administració hidràulica, per garantir la no afecció al domini públic hidràulic.
- Zona de probabilitat mitjana: a més del previst en l'apartat anterior, es prohibeixen amb caràcter general les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que comportin un alt nivell de risc en situacions d'avinguda.
- Zona de probabilitat alta d'inundació: es prohibeixen amb caràcter general els usos previstos en els apartats anteriors i els usos i edificacions que comportin un risc potencial de pèrdua de vides humanes.  
- No obstant l'anterior, l'Administració hidràulica també podrà imposar altres condicions al projecte.

## 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 sòl 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.

### **ARTICLE 2.6.04**

#### **LEGISLACIÓ AEROPORTUÀRIA**

En els plànols s'han representat les zones de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Palma de Mallorca. En els terrenys afectats per aquestes zones està limitada l'altura respecte del nivell del mar que no poden ser sobrepassades per cap construcció, inclosos els seus elements (antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives i similars), ni per alteracions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells i similars), així com el gàlib de viari o via fèrria.

Aquesta altura màxima, inclosa la instal·lació de grues de construcció i similars, serà la corresponent a la cota de 221 metres mesurada sobre el nivell del mar.

En qualsevol cas, la instal·lació d'aerogeneradors, incloses les seves pales, hauran de quedar per sota d'aquestes cotes de servitud, així com les línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicació (antenes de telefonia i enllaços de microones) i altres estructures que pel seu funcionament precisin ser situades en plataformes elevades.

En cas d'elements ja existents en zones de major risc de vulneració de les servituds aeronàutiques, no s'admetrà la instal·lació de nous elements ni modificació dels mateixos que suposin un augment de la seva altura.

Prèviament a la llicència, les construccions i instal·lacions anteriorment assenyalades que s'emplantin en terrenys afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca, d'acord amb l'article 29 i 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, es requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). També necessitaran aquesta resolució prèvia els anteriors elements, inclosos els mitjans necessaris per a la seva construcció, que se situïn fora dels terrenys afectats per les referides servituds quan s'elevin a una altura superior als cent (100) metres mesurats sobre el terreny o sobre el nivell del mar.

### **ARTICLE 2.6.05**

#### **LLEI DEL SECTOR FERROVIARI**

D'acord amb la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari, s'estableixen les següents limitacions a la propietat com a conseqüència de les línies ferroviàries:

### 1.- Zona de domini públic.

D'acord amb l'article 25 del Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari, els terrenys ocupats per les línies ferroviàries i una franja de terreny de vuit metres a cada costat de la plataforma, mesurada horitzontalment i perpendicularment a l'eix d'aquesta, des de l'aresta exterior de l'explanació, conforma la zona de domini públic.

A la zona de domini públic, amb l'autorització prèvia de l'administració competent, només podran realitzar-se obres i instal·lacions que siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o per a la prestació d'un servei públic o activitat d'interès general. Excepcionalment podrà autoritzar-se l'encreuament de la zona de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat i, en sòl urbà i amb l'autorització prèvia de l'administració competent, es podran realitzar obres d'urbanització que millorin la integració del ferrocarril. En cap cas les obres o instal·lacions podran afectar la seguretat de la circulació ferroviària, perjudicar la seva infraestructura o impedir la seva adequada explotació.

### 2.- Zona de protecció.

La zona de protecció de les línies ferroviàries, d'acord amb l'article 26, és la franja de terreny situada a cada costat d'elles, delimitada interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per dues línies paral·leles situades a setanta metres de les arestes exteriors de l'explanació.

A la zona de protecció no podran realitzar-se obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari, amb l'autorització prèvia de l'administració competent. No obstant això, els cultius agrícoles a la zona de protecció no requeriran autorització prèvia sempre que es garanteixi la correcta evacuació de les aigües de reg i no causin perjudicis a l'explanació, quedant prohibida la crema de rostolls. En les construccions i instal·lacions existents, amb l'autorització prèvia de l'administració competent, podran realitzar-se, exclusivament, obres de reparació i millora, sempre que no suposin augment de volum de la construcció i sense increment del valor d'expropiació.

## **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 NS, de conformitat amb el model de desenvolupament urbà que s'adopta per al municipi.

##### 2. Estructura.

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

- 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 NS, es delimiten als plànols d'ordenació global del territori, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats en l'apartat anterior, si bé s'inclouen en 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, incloses 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 tipus següents:

1. Sociocultural (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. Administrativoinstitucional (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 béns.

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, modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre.

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

### 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 i d'evacuació d'aigües de pluja que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat a aquestes normes i a la normativa aplicable. Per la seva funció es poden distingir els tipus següents:

1. Xarxa viària (V)

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, 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, infraestructures de regadiu d'aigües regenerades, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigua de pluja, 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 i semblants.

### **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 destinades 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 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 aquestes 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 s'hi 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 NS contenguin 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 en les NS 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, totes les intervencions tendents 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 NS 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 NS, 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 prevists en les NS 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 NS 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 prevists i qualificats en el planejament no necessitaran de declaració d'interès general, tenint la llicència s'ha de subjectar 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 marítimoterrestre, 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 NS 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 que l'Ajuntament les consideri oportunes i convenients per a l'interès general i per als objectius d'aquestes 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.

### 4.- Les obres hidràuliques es regiran per la seva normativa específica.

## **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 en 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) La 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 en l'article 4.1.04 i, en general, qualsevol activitat d'ús i/o de realització d'obres.

No estaran subjectes a llicència urbanístics les actuacions determinades en l'article 365 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. No obstant això, en el cas d'actes subjectes al règim de comunicació previst en l'article 389 del citat Reglament, el promotor haurà de presentar amb caràcter previ a la realització de les obres, una comunicació indicativa de la localització i descriptiva de les obres que s'hagin de realitzar. Això sense perjudici, si escau, de la presentació, posterior a l'execució efectiva de les mateixes, de la declaració responsable d'inici d'activitat.

La subjecció prèvia a la llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades als apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les NS amb independència de la seva pertinença al domini públic i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic. No obstant, el règim dels actes promoguts pels ajuntaments serà l'establert en l'article 366 del citat Reglament i estan subjectes a llicència prèvia els 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 de l'àmbit del terme municipal. Això sense perjudici del que es disposa en el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts en la disposició addicional desena del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana.

### **ARTICLE 4.1.03**

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

1. Competència.

La competència per atorgar llicències de tot tipus, d'acord amb l'article 368 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local.

No obstant això, quan l'actuació a realitzar se situï en una finca situada en dos o més municipis, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al Consell de Mallorca.

### **2. Procediment.**

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposen els articles 369 a 373 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

### **ARTICLE 4.1.04**

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

##### **1. Actes subjectes a llicència urbanística municipal.**

Estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sense perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial, els actes relacionats en l'article 364 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

##### **2. Abast i contingut.**

Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser 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.

La llicència urbanística no eximeix el 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 NS. La llicència de parcel·lació o segregació autoritza a delimitar i fitar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys.

Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària, al Pla territorial insular de Mallorca i a aquestes NS.

Tots els tancaments o divisions materials 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 pertoqui si la parcel·lació realitzada no és

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 NS 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, d'acord amb l'article 369 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, és suficient la presentació d'un projecte bàsic que, 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 observat pels serveis tècnics municipals, s'entendrà com a documentació incompleta a l'efecte del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada 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 amb la finalitat de la presentació i autorització, prèvia a l'inici de les obres, del projecte d'execució que s'ajustarà estrictament al projecte bàsic i a les condicions de la llicència.

Quant als projectes tècnics, s'estarà al que estableixen els articles 374 i 375 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. A més, d'acord amb el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, amb el projecte d'execució també es presentarà l'estudi de seguretat i salut, així com, si escau, els projectes de telecomunicacions i de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques d'acord amb la legislació sectorial corresponent. En cas que fos necessari s'hauran d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de les xarxes d'infraestructura.

La sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació s'acompanyarà del corresponent projecte bàsic o bàsic i d'execució en el qual hauran de figurar, a més de l'edificació projectada, el detall dels tancament de la parcel·la i, a l'efecte 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 següents documents:

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 condició de solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes previstos en l'article 2.3.04 d'aquestes normes urbanístiques. En aquest cas, d'acord amb l'apartat 1.c de l'article 384 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, es presentarà el compromís de no ocupar l'edificació fins que s'hagin completat i recepcionat per l'Ajuntament els serveis que corresponguin.

3. Fotografies de la parcel·la i dels seus 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 illeta en la qual estigui situada o de la finca. S'hauran de fitar les distàncies de l'obra a l'eix de la via pública i a la vorera més propera 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'arbrat, fanals i mobiliari urbà, fixant, a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.
5. Topogràfic del solar en el qual estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la vorera.
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 la qual estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, si escau, nomenament de coordinador de seguretat i salut.
  - Certificació 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 escau, haver materialitzat les cessions de terrè necessàries per a la concessió de la llicència.
  - 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'índole específica que fossin exigibles a tenor d'aquestes normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

7. 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, al moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició, abans de l'inici, adjunt a la corresponent sol·licitud o al moment de la retirada de la llicència municipal d'obres.
  - b) Incorporar al projecte d'execució que es present amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció demolició, els continguts següents:
    - 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.
8. En el cas d'obra major situada en terreny forestal o contigu a aquest, especialment si es tracta d'una APR d'incendis, el projecte inclourà les mesures adequades de prevenció d'incendis forestals establertes en la següent legislació específica:
  - 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'incendis, quan les mesures per a les zones limítrofes o interiors de les àrees forestals i d'intervenció dels bombers (SI-5), apartat d'entorn dels edificis.
  - Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), quant als plans d'autoprotecció (punt 1.7).
  - Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.
  - 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.

### ARTICLE 4.1.08

#### COMUNICACIÓ PRÈVIA

Queden subjectes al règim de comunicació prèvia els actes assenyalats en l'article 389 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

La documentació relativa a la comunicació prèvia i el procediment es determinen en l'article 391 d'aquest Reglament i les obres podran iniciar-se l'endemà o als 15 dies naturals de la presentació d'aquesta documentació, juntament amb les autoritzacions sectorials que, si escau, siguin preceptives, segons es tracti de les obres descrites a l'apartat 1.a de l'article 389 o en els restants supòsits.

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 en 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 i visat pel col·legi professional corresponent.

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, les obres assenyalades en aquest article, així com els residus provinents les reparacions domiciliàries. No obstant això, els mateixos hauran de ser abocats 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. A la sol·licitud de llicència s'hi hauran d'adjuntar els documents següents:
  - 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'índole 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 en 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 en què 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

Les llicències s'atorgaran o denegaran en el termini de tres mesos, comptats des de la data en la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació d'acord amb l'establert en l'article 372 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Quan, prèviament a l'atorgament de la llicència, siguin exigibles autoritzacions o informes d'altres organismes de l'Administració o de la Comissió de Patrimoni, el termini perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per emetre la seva autorització.

### ARTICLE 4.1.11

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

1. Actes subjectes a comunicació prèvia.

El termini en el qual han de concloure les obres dels actes subjectes a comunicació prèvia serà el determinat en la sol·licitud i, com a màxim, el de 6 mesos des d'aquesta sol·licitud.

2. Llicències.

Les obres i activitats autoritzades mitjançant la llicència s'hauran d'iniciar i finalitzar dins dels terminis fixats en l'acte del seu atorgament. L'iniciï serà com a màxim als 6 mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació de l'atorgament i la finalització d'acord als següents terminis:

- Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.
- Resta d'obres de construcció, instal·lacions, urbanització i dotació de serveis: 24 mesos.

En tot cas, l'iniciï de l'actuació o de l'obra objecte de llicència haurà de comunicar-se a l'ajuntament amb una antelació mínima de 10 dies.

3. Transmissió.

Les llicències es podran transmetre d'acord amb l'establert en l'article 379 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

4. Pròrroques.

Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini t'iniciï com del de finalització de les obres d'acord amb l'article 379 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

5. Caducitat.

Transcorreguts els terminis legals fixats o quan el seu titular incompleixi les condicions a les quals

estaven subordinades, d'acord amb l'article 380 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, les llicències caduquen per ministeri de la llei.

6. En cas de renúncia del director d'obra i/o del director d'execució de la mateixa, la llicència quedarà sense efecte i els treballs en l'obra, excepte els quals afectin a la seguretat, s'hauran de suspendre fins al nomenament efectiu de nous tècnics directors.

### **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, situació de les edificacions i l'ocupació màxima autoritzada, hauran d'estar 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 paraitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, excepte que es trobin situades en àrees de protecció del patrimoni o es realitzin en edificis catalogats.

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

En qualsevol cas s'aplicarà l'article 394 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

### **ARTICLE 4.1.13**

#### **CÈDULES D'HABITABILITAT I LLICÈNCIES D'OCUPACIÓ O 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, modificat mitjançant la disposició addicional segona del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

2. Llicència d'ocupació o de primera utilització.

La llicència d'ocupació o de primera utilització té com a finalitat la verificació del compliment de les condicions de la llicència urbanística, la comprovació de l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i l'autorització de la seva posada en ús, segons es regula en l'article 382 i 383 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

### **ARTICLE 4.1.14**

#### **LLICÈNCIES D'ACTIVITATS**

Les llicències d'activitats, d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, queden sotmeses al règim jurídic següent:

1. Quan s'executin obres destinades a una activitat regulada en la Llei 7/2013, de 26 de novembre i excepte els supòsits exclosos, no s'admetran els locals d'ús indeterminat. Els edificis o locals que es destinin a un ús específic hauran de tramitar l'autorització de l'activitat en un únic procediment, ja sigui com a projecte integrat o projecte d'obres i activitat. Quan es tracti d'un centre col·lectiu es tramitarà l'obra i el permís d'instal·lació de les infraestructures comunes també en un únic procediment.
2. En edificis o establiments amb diverses activitats, prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres, haurà d'obtenir-se el permís d'instal·lació de les infraestructures comunes excepte en els següents casos:
  - a) En edificis d'una sola planta on cada establiment sigui susceptible d'activitat i només comparteixin la paret mitgera.
  - b) En edificis exclusivament d'habitatges on en planta baixa existeixin establiments físics susceptibles d'activitats per determinar.
  - c) En edificis on no sigui aplicable la Llei de propietat horitzontal.

En qualsevol cas el projecte haurà de complir les condicions de l'article 16 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, o norma que la modifiqui o substitueixi.

En cas de divisió o segregació dels establiments hauran de mantenir-se aquestes condicions en cadascun dels establiments físics resultants.

### 3. Procediment d'inici d'instal·lació:

#### 3.1. Activitats permanents innòcues o menors sense obres.

No requereixen la presentació de documentació prèvia. No obstant això, una vegada finalitzada la instal·lació de l'activitat, hauran de presentar:

- a) Declaració responsable d'inici i exercici de l'activitat de conformitat amb el planejament vigent.
- b) Instar la inscripció en el registre autonòmic d'activitats mitjançant:
  - b.1) Si és activitat innòcua:
    - Certificat de compliment de la normativa vigent subscrit per tècnic competent.
    - Memòria tècnica.
    - Plànol d'emplaçament, plantes i alçats de l'obra executada, amb ubicació de les instal·lacions tècniques i maquinària.
    - Fitxa resum de l'activitat.
    - Justificant del pagament dels corresponents tributs.
  - b.2) Si és activitat menor:
    - Projecte d'activitat de l'executat.
    - Fitxa resum de l'activitat.
    - Certificat del tècnic director.
    - Justificant del pagament dels corresponents tributs.

#### 3.2 Permanents innòcues o menors amb obra que no requereixen projecte d'acord amb els establert en l'article 2 de la LOE i normativa sectorial.

Per iniciar la instal·lació i les obres s'haurà de presentar:

- Comunicació prèvia d'inici de les obres acompanyada d'una estimació del cost total de les mateixes.
- Relació de les obres o plànols de l'estat actual amb fotografies.
- Fitxa resum de l'activitat.
- Quan es tracti d'obres que afectin la seguretat estructural, certificat o document que acrediti que el director de l'obra assumeix la direcció.

La presentació d'aquesta documentació habilita al titular per iniciar legalment les obres d'instal·lació de l'activitat.

Per a l'inici de l'activitat la tramitació serà la mateixa que per a les activitats innòcues i menors sense obres, encara que, en aquest cas, s'haurà de presentar una relació de les obres executades amb l'increment del pressupost inicialment presentat i liquidar el corresponent ICIO.

### 3.3.- Permanents majors o infraestructures comunes sense obra.

Per iniciar la instal·lació es requereix la presentació de la següent documentació:

- Projecte d'activitat.
- Fitxa resum de l'activitat.
- Justificant del pagament dels corresponents tributs.

Finalitzada l'activitat, el promotor haurà de presentar una declaració responsable d'inici i exercici d'activitat amb la següent documentació:

- Instar la inscripció en el registre autonòmic d'activitats.
- Certificat del tècnic director de la instal·lació.
- Si s'han produït variacions respecte del projecte presentat per al permís d'instal·lació i aquestes impliquen un nou permís d'instal·lació de l'activitat, el tècnic director està obligat a informar d'això i a presentar una memòria i plànols de la realitat executada.

La presentació d'aquesta documentació facultarà per a l'inici de l'activitat.

### 3.4. Activitats permanents que per iniciar la instal·lació necessiten permís d'instal·lació i obres.

Comprenen les següents activitats:

- a) Permanents innòcues o menors amb obres que necessitin projecte.
- b) Permanents majors o infraestructures comunes amb obres que requereixin o no projecte.

Per iniciar la instal·lació i les obres haurà de presentar-se la sol·licitud acompanyada dels següents documents:

- Projecte integrat d'obra i activitat. No obstant això, quan els tècnics del projecte d'activitat i d'obres siguin diferents, el titular també els podrà presentar per separat.
- Fitxa resum de l'activitat.
- Documentació ambiental segons la Llei 11/2006, de 14 de setembre.
- Justificant del pagament dels corresponents tributs.

El titular haurà d'indicar el termini màxim previst per iniciar la instal·lació i l'obra i el previst per instal·lar i executar. En cas de no indicar-ho, aquest serà de 6 i 36 mesos respectivament.

Els tràmits i inici de l'activitat seran els mateixos que per a les obres permanents majors i infraestructures comunes sense obra.

### 3.5. Activitats subjectes a autorització ambiental integrada (AAI).

#### a) Activitats noves o modificacions substancials de les existents:

Prèviament a l'inici de la instal·lació i obres ha de sol·licitar-se davant l'administració competent en matèria de medi ambient l'AAI segons el procediment establert en l'article 74 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, o norma que la modifiqui o substitueixi. La resolució de l'atorgament de l'AAI habilita per iniciar la instal·lació i l'obra de l'activitat.

La modificació substancial de l'activitat subjecta a AAI exigeix una nova resolució de modificació de l'autorització d'acord amb mateix procediment.

#### b) Activitats subjectes a modificacions no substancials d'AAI ja existents:

La modificació no substancial de l'AAI es tramitarà davant l'administració competent en matèria de medi ambient d'acord amb el procediment establert en l'article 79 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, o norma que la modifiqui o substitueixi. La resolució habilita per iniciar la instal·lació i l'obra de l'activitat.

### **ARTICLE 4.1.15**

#### **SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I ORDRES D'EXECUCIÓ**

D'acord amb l'article 413 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, es disposarà la suspensió de l'eficàcia d'una llicència urbanística o ordre d'execució i, consegüentment, la paralització immediata dels actes que estiguin encara s'executen a la seva empara, quan el contingut d'aquests actes administratius constitueixi o legítimi de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus definides en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Aquesta mesura cautelar s'adoptarà en iniciar-se el procediment de revisió d'ofici de l'acte administratiu, o, fora d'aquest cas, mitjançant resolució motivada que apreciï el caràcter manifest, i greu o molt greu, de la infracció.

La suspensió administrativa de l'eficàcia de les llicències comporta suspendre la tramitació de les d'ocupació o de primera utilització, i suspendre la prestació dels serveis que, amb caràcter provisional, s'hagin contractat amb les empreses subministradores, a les quals s'ha de donar trasllat aquest acord.

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

### **ARTICLE 4.2.01**

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

S'aplicarà el contingut i determinacions de l'article 402 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

### **ARTICLE 4.2.02**

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

S'aplicarà el contingut i determinacions del Títol VII del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres, d'acord amb l'article 417 del citat Reglament, implicarà, per part de l'Ajuntament, l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat.

### 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.

En tot cas, l'Ajuntament podrà imposar les actuacions de conservació, millora i regeneració segons el que preveu l'article 18 del Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms concrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

##### 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 arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se 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 arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològics, serà objecte de les sancions administratives previstes, en 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 NS o per les normes o projectes de caràcter històricoartístic, subsidiàriament aquestes podran realitzar-se per l'Ajuntament o l'administració competent i, si escau, d'acord amb l'article 27.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, podrà expropiar-se total o parcialment

l'edifici.

- 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, d'acord amb l'article 33 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública.
- 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 resultassin 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 el dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació, financïi o assumesqui aquella part del cost que superi el deure de conservació.

#### **ARTICLE 4.3.04**

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

Si un immoble, o una part d'aquest, es troben en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instàncies de qualsevol persona interessada, ho declararà, prèvia audiència de les persones propietàries i dels residents, tret que una situació de perill imminent ho impedeixi. Els supòsits pels quals es declara l'estat ruïnós són els establerts en l'article 348 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i el procediment serà mitjançant el dels articles 349 a 351 d'aquest Reglament.

La declaració d'estat ruïnós no eximirà a les persones propietàries de l'immoble del deure obtenir llicència prèvia

per a l'execució de les actuacions que hagin de realitzar-se, ni de les responsabilitats de tot ordre que se'ls pugui exigir respecte als deures de conservació que els corresponguin. Si l'edifici ruïnós està en situació de fora d'ordenació es determinarà l'obligació de dur a terme la seva demolició, sense possibilitat de rehabilitació.

En el supòsit de ruïna física imminent es procedirà d'acord amb l'assenyalat en l'article 353 del citat Reglament.

### **TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ EN 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 en l'ordenació detallada del sòl urbà, previstos 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 vendrà 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 NS o instrument de planejament que les desenvolupi.

Les condicions d'edificació de les illes ordenades segons volumetria específica (VE) es regiran per l'estudi de detall aprovat.

###### **2. Normes comunes 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 en 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. Superfície de parcel·la.**

És la delimitada per la projecció vertical del perímetre de la parcel·la mesurada sobre un pla horitzontal.

2. Amplària de parcel·la als efectes de mesurament de façana mínima.

a) Parcel·la que dona a un sol carrer o formant cantonada o xamfrà.

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

Quan existesqui xamfrà, el mesurament es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre.

Les parcel·les destinades exclusivament a habitatges unifamiliars aïllats podran tenir el seu accés per espai lliure públic sempre que no existeixi l'opció d'accedir des de vial o zona d'aparcaments públics.

b) Parcel·la amb enfront a dos o més carrers sense formar cantonada o xamfrà.

Es prendrà com a façana mínima cadascuna de les longituds definides en l'apartat anterior.

c) En els fons de sac, entenent com a tals els eixamplaments de vials sense prolongació, s'admetrà una reducció de l'amplària mínima de la façana de parcel·la en una tercera part.

3. Fons.

Es denomina fons d'una parcel·la a la distància entre límits mesurada en el perpendicular a l'alineació exterior en el punt mitjà de la façana.

4. Quan una parcel·la incomplis 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 d'aquestes NS.
- Si la parcel·la complia les condicions de superfície o façana mínima a l'entrada en vigor d'aquestes NS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, d'acord amb el que estableix la disposició addicional vuitena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB), o a causa de la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la restant 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 d'aquestes NS, la parcel·la resultarà inedificable mentre no es regularitzi quant a superfície o format.

5. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en el paràgraf primer de l'apartat 4.a, s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial d'aquestes NS i que les parcel·les confrontants són propietat de persona o entitat diferent del titular del solar en el qual es pretén edificar.

6. En el cas que es trobi en la situació prevista en el paràgraf segon de l'apartat 4.a, s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

### ARTICLE 5.1.03

#### COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

A cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cadascun dels paràmetres límit fixats en 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. 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 (1) metre 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. Si no es reomple el solar, la mesura es realitzarà a partir del terreny natural.

4. 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 màxima.
- Els soterranis i semisoterranis, així com balcons, terrasses, porxos, galeries o porxos 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 plànol horitzontal de l'àrea compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, definida com un percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

Els porxos i cossos o elements sortints, excepte les simples cornises i ràfecs que compleixin amb el vol màxim definit en aquestes normes omputen íntegrament com a ocupació.

Les pèrgoles, quan estiguin formades per un entramat calat d'elements constructius repartits uniformement i la relació entre la superfície dels buits i la d'aquests, mesurats ambdós en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, sigui igual o superior a deu (10), no computaran com a ocupació. No obstant, computaran íntegrament quan excedeixin del deu per cent (10 %) de la superfície del solar.

Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions en les quals se situïn les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que en sobresortir del terreny deixin de complir la condició de soterrani o semisoterrani. Aquestes construccions, quan no computin, només podran ocupar l'espai estrictament necessari per a aquesta finalitat.

### **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, serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, trasters, centres de transformació i serveis auxiliars diversos) o equipament complementari de la indústria turística (cuines, magatzems, bugaderies o similars), quan tampoc no ho facin com a planta segons definició de l'apartat 3.b de l'article 5.1.03.
4. La superfície dels porxos i elements coberts computarà:
  - Íntegrament si estan limitats per tancament en més de dos terços del seu perímetre.
  - En un cinquanta per cent (50 %) quan estiguin limitats per tancament en una longitud del seu perímetre comprès entre la meitat i dos terços, tots dos inclusivament.
  - No comptabilitzaran quan existesqui tancament exclusivament en una longitud inferior a la meitat 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.

La superfície no computable dels porxes no podrà superar el deu per cent (10 %) de la superfície del solar.

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 unifamiliars aïllades.
6. En tot cas, les instal·lacions i construccions permeses sobre l'altura màxima no computaran com a edificabilitat.

### **ARTICLE 5.1.06**

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

1. Per sobre de l'altura màxima només es permetran:

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

- 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 ampits 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 n'hi 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 (3) metres i els quatre (4) metres el recinte de la maquinària de l'ascensor mesurats sobre el nivell del terrat. Es permetrà també que la caixa d'escala contengui, amb una altura total de quatre (4) metres, l'espai necessari perquè l'ascensor tenguí parada al terrat sempre que no existesqui el recinte de maquinària.
  - 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'aireació i artefactes captadors d'energia solar.
2. Les 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 no sobresurtin de l'altura màxima permesa als ampits. Sobre aquesta zona es podrà elevar un ampit sempre que no sigui massís i no sobrepassi l'altura total permesa.

### **ARTICLE 5.1.07**

#### **REORDENACIÓ DE VOLUMS**

D'acord amb l'article 122 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS amb els límits establerts en l'article 123 d'aquest Reglament i la seva aprovació correspon a l'ajuntament que, en cas d'aprovació, podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la sol·licitud de llicència.

### **ARTICLE 5.1.08**

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

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part 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 vint-i-cinc centímetres (3,25) sobre la rasant de la vorera i tres metres i cinquanta centímetres (3,5) 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 volats no tendran un voladís superior a la dècima part (1/10) de l'ample de la via pública i no sobrepassaran el 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.
5. Els edificis a carrers d'ample inferior a sis (6) metres no podran tenir cossos volats.

### **ARTICLE 5.1.09**

#### **XAMFRANS**

Els xamfrans seran d'obligatòria execució només en planta soterrani, semisoterrani i baixa de les cantonades de les illes qualificades com a zona intensiva i vindrà definit pels punts d'intersecció de les línies de façana amb la circumferència que, amb centre a l'esmentat punt d'intersecció, tengui com a ràdio la suma de les amplades d'ambdues voravies, amb una longitud màxima de tres (3) metres i mínima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50)

### **ARTICLE 5.1.10**

#### **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 els 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) Als 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 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 impedisqui 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 5.1.11**

#### **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. 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 5.1.12**

#### **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 pròxim 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 substituesqui 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 s'hi poden desenvolupar, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en aquestes NS.

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 NS 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 ser:

- Usos globals lucratius, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- Usos globals no lucratius, 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 NS 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 (sociocultural, 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.

Les NS 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 308 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, hauran, entre altres finalitats que es

determinen en l'article 313 d'aquest Reglament, de constituir l'instrument principal per al desenvolupament de les polítiques públiques d'intervenció al mercat de sòl i de la política d'habitatge. A aquests efectes, l'ajuntament crearà i gestionarà un registre públic de patrimoni públic de sòl.

c.2) Ús de domini privat.

Les NS proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a 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 és 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 juntament 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 d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d) Residencial comunitari.

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a col·legis majors, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, albergs, asils, etc.

e) Habitatge de preu taxat (HPT).

És el destinat a habitatge 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.

2. Industrial (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'objetes 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, tintories i similars.

3. Serveis (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, els així definits en l'article 11 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç.

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 i la prestació d'altres serveis turístics segons es regula en la Llei 8/2012, de 19 de juliol.

Aquest ús, prèviament a l'exercici de l'activitat, requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística.

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: restaurants i bar-cafeteria segons la classificació determinada en l'article 54 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, així com cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i i altra oferta d'entreteniment segons el regulat en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme.

4. Equipaments.

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

a) Sociocultural.

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 i semblants.

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 i semblants.

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, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents i semblants.

d) Administratiu-institucional.

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

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 i semblants.

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 semblants.

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) Religió.

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 i semblants.

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, modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre. 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 i semblants, així com l'oferta regulada en l'article 61 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme.

- k.2) Que es realitzin en els parcs 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 i semblants.

### 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 NS, 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 i semblants).

#### 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 regenerada, 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.

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 establertes 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). Aquest ús, encara que com a ús annex i vinculat, permet l'ús comercial. També es permet el rentat i neteja de vehicles sempre que les instal·lacions estiguin adaptades a les característiques estètiques de l'entorn i prevegin mesures per reduir el renou.

Aquest ús només estarà permès on estigui expressament assenyalat en el planejament. No obstant això, d'acord amb la Llei 11/2013, de 26 de juliol, de modificació de l'article 43.2 de la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs, en les parcel·les d'ús exclusiu comercial i polígons industrials estarà permesa la instal·lació d'un punt o unitat de subministrament.

Aquest ús haurà de complir amb les distàncies de seguretat a edificis administratius i socials, laboratoris, tallers, magatzems, límit de propietats exteriors, vials públics, locals i establiments de pública concurrència establerts en la Instrucció Tècnica MI-IP04.

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 NS 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 EN 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 NS 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.
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.

### 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>.

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

- 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 comunes:
  - 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 del determinat en l'article 5.2.02, es considera "gran establiment comercial", d'acord amb l'establert en l'article 12 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, 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 l'assenyalada, 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.

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 tot tipus, 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>.

### c.2) Turístic:

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

Situacions permeses dels usos admesos diferents al turístic relacionats en l'article 32 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol: residencial (1 i 4), magatzem (1 a 5), comercial (2 a 4), serveis (1 a 5), establiments públics (1 a 5), sociocultural (1 a 5), docent (1 a 5), assistencial (1 a 5), administratiu (1 a 5), esportiu (1 a 5), sanitari (1 a 5), religió (1 a 5) i recreatiu (1 a 5).

### 5.4. Equipaments.

Situacions permeses en zona residencial urbana i en zona de qualificació específica: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu-institucional i religió: 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 higiènicosanitàries, 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.

En qualsevol cas, les piscines hauran de complir també amb el RD 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

## ARTICLE 5.2.04

## 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 m<sup>2</sup> 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 profunditat edificable o, si escau, de l'ocupació màxima. En el tipus d'edificació aïllada a la superfície total de la parcel·la.

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

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. En qualsevol cas, en la parcel·la sempre es podrà construir un habitatge.

### **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 substituesqui o modifiqui.

1. Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substituesqui, tot habitatge, sense incloure la terrassa, 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 m<sup>2</sup>.
  - Estar-menjador: 16 m<sup>2</sup>.
  - Un dormitori doble de 10 m<sup>2</sup>.
  - Bugaderia: 3 m<sup>2</sup>.
  - Bany: 4 m<sup>2</sup> i, com a mínim, compost per banyera o dutxa, lavabo i inodor. L'habitatge que tenguí 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 m<sup>2</sup> de superfície útil mínima i sala d'estar de 12 m<sup>2</sup> o estar-menjador-cuina de 24 m<sup>2</sup>, reservant a la zona de cuina una superfície útil mínima de, al menys, 8 m<sup>2</sup>. La cuina també podrà agrupar-se amb la bugaderia i llavors haurà de tenir una superfície mínima d'11 m<sup>2</sup>, 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, tendran una superfície útil mínima de 15 m<sup>2</sup> i, en aquest cas, no podran agrupar-se amb la sala d'estar.

2. 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'illa, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedisquin la visió de la roba estesa des de l'exterior.

3. L'altura útil mínima de l'habitatge haurà de ser 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.
4. En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50)
5. 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.
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 excepcionalment complir-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 tendran 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 PERSONES MINUSVÀLIDES**

Els edificis d'habitatges de protecció oficial hauran de complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a persones minusvàlides 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 o normativa que la substituesqui.

## **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**

#### **BUI TS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA**

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

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 ser 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 de ser 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.

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

- 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 sifó 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, quan existesqui xarxa de gas, un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas, excepte que es prevegi una bugaderia de tipus porxe. 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.

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

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 tendran 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 tendran 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 on existesquin habitatges, hauran de disposar d'accessos, escales i, si escau, ascensors independents dels habitatges.
- 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**

### **II·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 tendran 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 tendran 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 d'un metre i vint centímetres (1,20) 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 tendran 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 tendran com a mínim una línia d'empremta de vint-i-vuit (28) centímetres mesurada a cinquanta (50) centímetres de la línia interior útil i a quaranta-quatre (44) centímetres com a màxim de l'exterior útil. La contraestesa màxima haurà d'estar entre tretze (13) i divuit coma cinquanta (18,50) centímetres.
  - c) A cada tram tots els graons tindran la mateixa dimensió d'estesa i contraestesa.
3. Distància i altura mínima de barana.
- a) Distància mínima des de qualsevol esglaó 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 metres.
4. Il·luminació i ventilació.
- a) Les escales tendran 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'illa 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 cambriol 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 muntacàrregues 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 existesquin 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 substituesqui o modifiqui.

## **CAPÍTOL VIII: APARCAMENTS**

### **ARTICLE 5.8.01**

#### **RÈGIM APLICABLE**

Aquestes 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 mantenguin 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, tendran, en els trams corbs un ràdio interior mínim de dos metres i seixanta centímetres (2,60)
- 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 existesquin 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 històricoartístic.
- 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 tenguin 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

#### DIMENSIÓ 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, protegir-se, en aquest cas, de l'asolellament 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 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 del 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 del 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.

Es permetrà 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.

Excepte en els aparcaments de menys d'onze (11) places, les rampes hauran de complir les següents condicions:

- 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 existesqui 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 tendran 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 qualsevol 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 seus 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 tengui 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 cinc per cent (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 vuit per cent (8 %)

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

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 provists 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 aquestes 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 existesqui 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> construïts d'edificació residencial. Per a habitatges unifamiliars, aïllats i agrupats 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 i l'esmentada 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>.

5. 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.
6. 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.
7. De conformitat amb la norma 42.3 del Pla territorial insular 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. En el cas de reformes o rehabilitació que afecti a la lampisteria, d'acord amb el PHIB, també s'haurà d'implantar, preceptivament, lampisteria de baix consum.

També, d'acord amb l'esmentada norma, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües pluvials en inodors i instal·lacions de reg i, 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.

- 8.- Les xarxes de distribució pública o privades i les instal·lacions interiors dels edificis públics i establiments amb activitat pública o comercial 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.

D'acord amb el PHIB, 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 de ser, 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 amb un màxim de trenta (30) m<sup>3</sup>.

En la resta d'edificis, vies urbanes, aparcaments, usos agrícoles, camps i pistes esportius, especialment els de caràcter públic, haurà de justificar-se la implantació de mesures per a la utilització de recursos hídrics alternatius.

### **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 existesqui 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.

A més, d'acord amb el PHIB:

- En les instal·lacions industrials es recolliran de forma separada les aigües pluvials netes de teulades i les potencialment hidrocarburades. Les pluvials potencialment hidrocarburades hauran de sotmetre's a un tractament previ al seu abocament a la xarxa corresponent o a la seva utilització en les pròpies instal·lacions.
- Les grans superfícies tradicionalment impermeables, com a aparcaments, instal·lacions esportives i d'oci adoptaran sistemes de drenatge que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge.

#### **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 d'habitatges 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 prèvia autorització 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 d'aquestes mesures seran per compte del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.
- b) Els abocaments urbans hauran de complir les següents condicions establertes en el PHIB:
  - Les característiques d'emissió establertes en la normativa vigent que permetin complir les normes de qualitat ambiental i no comprometin la consecució dels objectius mediambientals fixats per a la massa d'aigua en què es realitza l'abocament.
  - Els límits de concentració dels abocaments a una massa d'aigua. Aquests límits s'establiran sobre la base dels objectius de qualitat i el seu ús principal.
  - Les normes de qualitat de les aigües segons el seu ús i les normes de qualitat ambiental. Aquestes seràn les establertes en el Reial decret 60/2011, de 21 de gener, i en el PHIB.
  - L'establert en l'article 81 del PHIB per als abocaments procedents d'aglomeracions urbanes.

Els habitatges aïllats que no puguin connectar-se al clavegueram hauran de disposar del seu propi sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic segons es determina en l'annex 4 del PHIB. A aquests efectes, els titulars d'aquests habitatges hauran de presentar declaració responsable davant l'Administració Hidràulica de la instal·lació d'aquests sistemes, a la qual s'acompanyarà document acreditatiu d'adquisició, característiques tècniques, rendiment, així com manteniment dels mateixos.

- c) Queda prohibit, d'acord amb el PHIB:

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

- Els abocaments industrials als sistemes col·lectors de compostos i matèries, en estat sòlid, líquid o gasós, que en raó de la seva naturalesa, propietats i/o quantitat causin o puguin causar, per si sols o per interacció amb uns altres, danys i inconvenients que afectin, en general, als recursos hidràulics i processos biològics associats, la conservació de la xarxa de sanejament, així com els processos de depuració realitzats en les EDAR.
- L'abocament industrial a la xarxa de sanejament les substàncies i materials relacionats en l'annex 5 del PHIB relatiu a substàncies, materials i productes l'abocament dels quals a la xarxa de sanejament està prohibit, i el contingut del qual té caràcter normatiu.
- La descàrrega de camions dedicats a la neteja de fosses sèptiques o de qualsevol altra procedència en els sistemes col·lectors. Aquests abocaments només podran realitzar-se directament en l'EDAR prèvia autorització del titular d'aquesta instal·lació.

2. Les aigües residuals de qualsevol edifici tindran xarxes separatives de les pluvials que s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram i, quan aquesta no existeixi i l'Ajuntament ho permeti per trobar-se en un sector exonerat per l'Administració hidràulica, d'acord amb aquestes NS, seran evacuades a un sistema autònom de sanejament fins que l'esmentada xarxa s'executi.

Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, a l'efecte del compliment de la condició de solar, quan enfront de la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

3. En el cas d'un habitatge unifamiliar o altres usos no residencials permesos, situats en sòl rústic o, en cas de no existir xarxa de clavegueram i estar exonerat per l'Administració hidràulica, també en sòl urbà, l'evacuació es realitzarà a una depuradora o fossa sèptica complint les condicions establertes en l'annex 4 del PHIB i les següents:

- a) El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar i incorporar la construcció d'una depuradora o fossa sèptica homologada del tipus individual.

- b) La fossa sèptica o depuradora s'haurà de construir amb desbastament de filtres o reixes rentables i com a mínim de tres càmeres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment al voltant del vuitanta per cent (80 %). Quan estiguin situades en parcel·les que distin menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs, etc. hauran d'impermeabilitzar les seves parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.

- c) 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 eixos de mitgeres i situar-se en la part més baixa dels terrenys amb pendent.

- d) Quan es localitzi en una zona de possible risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers:

- De 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.
- De 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.
- De risc alt o en una zona afectada per un perímetre de restriccions moderades d'un pou de proveïment urbà: Es requerirà un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient i, en tot cas, les fosses sèptiques seran completament estances amb capacitat mínima per a deu dies.
- Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

- e) En el cas que es localitzi dins d'un perímetre de protecció d'un pou de proveïment, estaran sotmesos a les limitacions establertes en l'article 100 del PHIB segons s'assenyala en l'article 8.3.02.

#### **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 Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el seu reglament regulador, sobre les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions o disposicions que els substitueixin o modifiquin.

Sense perjudici de la possibilitat de declarar l'interès general de la infraestructura, d'acord amb l'article 34 del PDS de telecomunicacions en les Illes Balears, les infraestructures de telecomunicació s'admetran en sòl rústic, amb les limitacions establertes en l'article 8.2.02 i segons el règim d'usos corresponent a cada categoria de sòl. En tot cas, les xarxes de comunicació en sòl rústic o qualsevol altra xarxa de comunicacions per cable seran subterrànies i les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic comú i en sòl rústic protegit a menys de 500 i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada també en aquesta classe de sòl, excepte que aquesta estació es trobi en règim d'ús compartit.

#### **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 tenguí 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'illa, 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, tendran 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, serà d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) en el tipus d'ordenació contínua i d'un (1) metre massís i la resta diàfan fins a un metre i vuitanta centímetres (1,80) en el tipus aïllat.
2. El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial.
3. Al produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tendran 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 existesqui 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 de pavimentar-se íntegrament d'acord amb els serveis tècnics municipals.

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 mateixa amb un pendent màxim 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)

m2 i inferior a cinc-mil (5.000) m2 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) m2 per cada tres-cents (300) m2 de superfície de local.

Als locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície útil major de cent cinquanta (150) m2 i inferior a tres-cents (300) m2 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**

Als 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 de ser integrades, en el que sigui possible, a 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 a 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 a la coberta, l'Ajuntament podrà autoritzar la instal·lació a 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 un baixant de recollida d'aigües de pluja. També hauran de quedar ocults a l'interior de baixants del mateix tipus els possibles conductes que uneixin les maquinàries i que hagin necessàriament de transcórrer per la façana. Aquests 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.

Els condicionants sobre la instal·lació d'energies renovables no seran específics d'aquestes instal·lacions, sinó que hauran d'equiparar-se a altres elements propis del Codi tècnic de l'edificació.

#### **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'escapes, 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 existesquin 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'amplada 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 existesquin 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.

4. En cap cas es permetrà la instal·lació de marquesines, tendals o altres elements lleugers sobre l'altura màxima.

### 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

## **FAROLES**

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 de fora d'ordenació 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

també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

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.

### ARTICLE 5.12.02

#### EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR

##### 1. Edificis ajustats a aquestes NS.

Als edificis existents que s'ajustin a les NS 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 NS

En els edificis existents disconformes amb aquestes NS, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists 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 incomplisquin algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existesqui, 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 diferents 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. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 14 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, els usos preexistents i legalment implantats podran mantenir-se sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que s'estableixen per a cada zona en el planejament i en la legislació sectorial.
3. 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. 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.

##### **ARTICLE 6.1.02**

##### **ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ EN ILLA TANCADA**

L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illa, separades entre sí una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de l'illa, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de l'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 l'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 situades en casc antic i en vials amb les façanes no alineades podran mantenir aquesta estructura urbana mentre l'edifici no sigui substituït. En tot cas es permetran les ampliacions a la zona no afectada per la nova alineació.

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 tendrà, 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'ILLA

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 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 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 vorera es situa a més de tres (3) metres per sota del punt d'aplicació de l'altura màxima, 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 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 l'illa. Per a això, s'entén per amplada de l'illa 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 l'illa, 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 l'illa.
7. Quan una illa totalment edificable tengui dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major altura tendran 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 d'aquestes 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 MÀXIMA

Per sobre de l'altura 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. No obstant això, les antenes podran incomplir aquesta norma quan, des d'un punt de vista tècnic, sigui més idònia una altra ubicació per a la recepció del servei.
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 seixanta (60) centímetres per sota i seixanta (60) centímetres per sobre del punt de referència. Serà obligatori que en tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

El punt de referència és el punt d'origen per al mesurament de l'altura segons definició de l'article 6.1.04.

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 aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.
4. Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial d'aquestes NS, 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 vendran 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 des del terreny natural.

### ARTICLE 6.1.07

#### CONSTRUCCIONS I USOS PERMESOS A L'ESPAI DE RECALADA

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.

- 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 5.1.08, la següent:

- 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.
- 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.
- En plantes pis i sobre el pati d'illa 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.
- 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.
- Les portes situades en planta baixa no podran amb la seva obertura envair l'espai de voravia o vial.
- Les vitrines, aparadors, sòcols, reixes i altres elements ornamentals no podran sobrepassar la línia de façana.

### ARTICLE 6.1.10

#### REORDENACIÓ D'ILLES TANCADES

- Es permet mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illes ordenades per les NS en tipologia tancada, a les quals existesqui en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació.
- 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 NS assigna a aquelles parcel·les.
- En ambdós casos, aquest estudi de detall haurà de complir les següents condicions:
  - Afectar la totalitat de l'illa.
  - Es permeten tots els tipus d'ordenació.

- c) No es podrà modificar cap dels següents paràmetres i límits regulats per les NS per a l'illa 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 NS
- 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 AÏLLADA**

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 en cada punt del paviment de la planta baixa i 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 fraccionar-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. En tot cas, l'altura entre el paviment de la planta més baixa i la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada no superarà 1,5 vegades l'altura màxima permesa.
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. En aquest tipus d'edificació el paviment de la planta baixa, ja sigui el corresponent a la seva superfície tancada com al dels seus porxes computables, haurà de situar-se respecte al terreny natural, com a màxim:
  - a) A un metre i vuitanta centímetres (1,80) en el cas que l'edifici no tingui planta soterrani o semisoterrani.
  - b) A noranta (90) centímetres en el cas que l'edifici tingui planta soterrani o semisoterrani.
2. En l'espai de reculada a mitgeres es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades fins una cota màxima de vuitanta (80) centímetres mesurats en cada punt respecte del nivell del terreny natural. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà reomplir la zona d'accés a l'edificació per a vehicles i persones.

3. 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.
4. Es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitjera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb una pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplària màxima de quatre (4) metres.

### **ARTICLE 6.2.04**

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

Per sobre de l'altura 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.

Aquest nucli, als edificis de primera línia de mar, no haurà d'estar situat paral·lel al mar en la seva 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 susceptible de ser ocupada per l'edificació i, segons l'establert en l'article 5.9.02, hauran de mantenir-se amb l'aigua emmagatzemada en l'aljub de recollida d'aigües pluvials. La làmina d'aigua de la piscina no computarà com a superfície enjardinada.

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 susceptible de ser ocupada per l'edificació.

4. S'entendrà que un espai està arbrat quan existesqui 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.
5. En tot cas, en les edificacions en tipologia aïllada, d'acord amb el PTIM, almenys un 20 % del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació serà permeable.

### 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 o la fixada en aquestes normes quan aquesta sigui inferior. 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 ampits, 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 diferència 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. No serà necessari complir amb la separació entre edificis en el cas de cossos units per un porxo o element tancat de, almenys, un (1) metre d'amplària en qualsevol punt.

### **ARTICLE 6.2.08**

#### **TANCAMENTS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

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.

A 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 revocar-se i pintar-se de color blanc.

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.
3. Els tancaments de la parcel·la en zona industrial urbana només podran ser opacs fins a una altura d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre la rasant del carrer, havent de construir-se amb materials i acabats concordats amb els de la zona, estant prohibits els blocs vists. Sobre aquesta altura s'admetran únicament elements diàfans, fins a l'altura total de dos metres i cinquanta centímetres (2,50), quedant prohibida la utilització de filferro d'arços.
4. En els primers vint (20) metres de la servitud de protecció, els tancaments s'ajustaran al que es disposa en l'article 44.3 del Reglament de la llei de costes.

## **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 quals 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 a vial, corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres o, en el cas de zona CA-3, en tipologia mixta (aïllada o continua)

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 queden incorporades al planejament pel que, en cas que superin les condicions d'edificació establertes per a l'esmentada zona, podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració amb la finalitat de millorar les seves condicions higiènic-sanitàries, o ser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i elements constructius fonamentals.
- b) En cap cas s'admetran edificacions amb plantes pis sobre plantes baixes emporxades obertes i hauran de ser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.
- c) 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.
- d) Condicions en la tipologia d'alineació a vial.

A més, en les edificacions en tipologia contínua amb alineació a vial:

- A planta soterrani i semisoterrani es permet l'edificació del pati d'illa per a ús exclusiu d'aparcaments i infraestructures al servei de l'edificació.
- 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 mitgeres com del vial, sempre i quan es presenti un estudi conjunt de volums i façanes amb els edificis limítrofes.
- 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. Això serà també aplicable a solars amb edificis catalogats que no hagin esgotat l'aprofitament màxim atribuït a la parcel·la.
- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09. Els cossos sortits sobre la via pública no superaran una volada màxima seixanta (60) centímetres.
- 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.

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 Llombards, s'Alqueria Blanca i Calonge i casc antic 3 (CA-3) en els nuclis tradicionals de Cala d'Or i de Cala Figuera, diferenciant-se les mateixes quant a l'aprofitament, l'altura màxima i la tipologia.

### 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 illa s'especifica en els plànols corresponents, podent ésser mitjançant ocupació màxima de solar o per profunditat edificable.
- b) En planta soterrani i semisoterrani es permet l'edificació del pati d'illa per a ús exclusiu d'aparcaments i infraestructures al servei de l'edificació.
- c) En planta baixa es permet amb una profunditat màxima de vint (20) metres l'edificació del pati d'illa 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.
- d) 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. Això serà també aplicable a solars amb edificis catalogats que no hagin esgotat l'aprofitament màxim atribuït a la parcel·la.
- e) Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09. Els cossos sortits sobre la via pública no superaran una volada màxima d'un (1) metre.
- f) 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.
- g) En les edificacions legalment existents situades dins del pati d'illa seran autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació, reforma i canvi d'ús.
- h) Les parcel·les confrontants amb altres edificades en tipologia aïllada o amb sòl rústic en ATH, 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 equivalent de la profunditat edificable.
- i) En la zona I2.a 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.

##### 4. Zones.

Es distingeixen quatre zones: intensiva 1 (I1), intensiva 2 (I2 i subzona: I2.a), intensiva 3 (I3 i subzona: I3.a) i intensiva 4 (I4 i subzona: I4.a), diferenciant-se les mateixes quant als usos, l'aprofitament i altura màxima.

### 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, dos habitatges 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 tres tipologies de zona en funció de l'ús residencial admès:

##### a) Extensiva plurifamiliar.

Composta per nou zones: extensiva P1 (E-P1 i subzona: E-P1.a), extensiva P2 (E-P2 i subzones: E-P2.a, E-P2.b i E-P2.c), extensiva P3 (E-P3), extensiva P4 (E-P4), extensiva P5 (E-P5), extensiva P6 (E-P6 i subzona E-P6.a), extensiva P7 (E-P7 i subzones: E-P7.a i E-P7.b), extensiva P8 (E-P8), extensiva P9 (E-P9 i subzona: E-P9.a) i extensiva 10P (E-P10).

##### b) Extensiva unifamiliar.

Composta per quatre zones: 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).

### ARTICLE 6.3.04

#### ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA HOTELERA (H)

##### 1. Definició.

La zona hotelera correspon a les àrees situades en els nuclis urbans de caràcter turístic i es caracteritza preferentment per l'existència d'edificis d'ús hoteler 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: Hotelera 1 (H1 i subzona: H1.a), hotelera 2 (H2 i subzones: H2.a, H2.b, H2.c i H2.d), hotelera 3 (H3), hotelera 4 (H4), hotelera 5 (H5), hotelera 6 (H6), hotelera 7 (H7 i subzones: H7.a i H7.b), hotelera 8 (H8), hotelera 9 (H9), hotelera 10 (H10 i subzona: H10.a) i hotelera 11 (H11), 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 de ser prèviament autoritzats per l'Administració turística competent. En tot cas, estaran admesos com a compatibles els usos establerts en l'article 32 de la Llei 8/2012, de 19 de juny.
- 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) 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 ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

1. Prèviament a l'exercici de l'activitat o per a l'ampliació de places en els establiments existents, s'haurà de complimentar la documentació relativa a la declaració responsable d'inici d'activitat turística o comunicació prèvia segons el previst en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, i en el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística.

La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte 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.

2. Condicions específiques per als establiments de nova creació.

- a) Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.
- Apartaments turístics: 3 claus.
  - Establiments hotelers: 4 estels, excepte hotels de ciutat i d'interior que podran ser de 3 estrelles.
- b) Intensitat d'ús turístic (places/m2 de solar): 1/60, amb les excepcions assenyalades en la Llei 8/2012, de 19 de juliol.

4. Condicions per a l'agrupació de diverses parcel·les:

Es permet l'agrupació dels solars adjacents, l'ús previst dels quals no sigui el d'equipament, excepte espai lliure privat o zona esportiva privada, a aquells que tinguin assignat en el planejament l'ús d'allotjament turístic. 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. Les condicions d'edificació de la parcel·la agregada seran les pròpies de la seva qualificació, l'ús serà el turístic i en l'agrupació de parcel·les s'haurà de complir amb l'índex mínim de 1/60 (plaça/m2 solar).

5. Locals existents en establiments turístics.

D'acord amb la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, els locals existents en establiments turístics o en parcel·les vinculades amb autorització de l'administració turística corresponent anteriorment a la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, i que tinguin accés únic i independent des de la via pública, podran mantenir la seva activitat i ser objecte de canvi d'ús i d'obres de conservació, manteniment i reforma sense que els siguin aplicable els principis d'ús exclusiu i unitat d'explotació disposats en els articles 32 i 33 d'aquesta Llei.

6. Establiments turístics anteriors a l'1 de gener de 1998.

Els establiments turístics que en posar-se en funcionament estiguessin sotmesos a l'autorització de l'administració turística competent, oberts al públic amb anterioritat al dia 1 de gener de 1998, estaran exempts, en cas que no la tinguin, d'obtenir la llicència d'instal·lació, obertura i funcionament municipal segons determina la disposició transitòria sisena de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, d'activitats.

## **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 subzones: C2.a i C2.b), comercial 3 (C3), comercial 4 (C4), comercial 5 (C5), comercial 6 (C6), comercial 7 (C7), comercial 8 (C8) i comercial 9 (C9), diferenciant-se les mateixes quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura, ocupació màxima i tipologia.

#### 5. Règim d'usos permesos.

Els 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.
- 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 per façana mínima de parcel·la i la resta del límit amb el vial estarà encerclat segons normes.
- c) Als efectes del compliment de l'apartat 3.d de l'article 5.1.03, 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 amb una superfície màxima de 150 m<sup>2</sup>.

b) L'ús industrial i de magatzem admeten com a ús annex la venda dels productes fabricats o emmagatzemats, encara que la superfície de venda 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 o secundari: 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 insular de Mallorca, els usos no industrials o secundaris no podran superar el cinquanta per cent (50%) del sòl lucratiu.

e) També s'admetrà l'ús 'una d'estació de serveis (benzinera) en cada sector.

### 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 illa completa o ocupant part de l'illa, 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 illes 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) La resta de condicions seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

### 4. Zones.

S'estableixen els següents tipus de zones: sociocultural (EQ-SC), docent (EQ-D), assistencial (EQ-A), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), sanitari (EQ-S), religió (EQ-RL), cementiri (EQ-C), abastiment (EQ-AB) i recreatiu (EQ-R).

### 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 que en, qualsevol cas, no podrà tenir una superfície útil superior al doble de l'habitatge mínim assenyalat en aquestes normes.
- c) Els usos permesos a cadascuna de les zones d'equipament seran els especificats en aquest article, segons la clau corresponent i podent una de mateixa parcel·la admetre més d'un ús detallat d'equipament. 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 l'illa 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 benzineria (ES) i a la que se li aplicaran els paràmetres urbanístics relatius a la zona IS2, encara que en el cas que l'altura màxima 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 de 150 m<sup>2</sup>) 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 (benzineria), 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 precises 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>): 0,15
- Altura màxima i total (m): 3 i 4, respectivament.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separacions a vials i límits: No es fixen.
- Tractament del sòl: serà el dispostat 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 situï 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 existesquin elements naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits.
- Les edificacions tendran 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 NS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

### b) Tipus d'edificació.

Les parcel·les qualificades com a espais lliures privats admetran els usos esportius d'acord amb els paràmetres d'edificació següents:

- Ocupació màxima (%): 15
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,04
- Altura màxima (m): 4, tret que per les característiques tècniques de l'especialitat esportiva es requereixin majors altures degudament justificades.
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Es permetrà destinar l'edificabilitat a centre social, bar i tenda d'efectes esportius, a més de per cobrir les instal·lacions esportives. En tot cas, de realitzar-se una instal·lació coberta, haurà de disposar-se de vestuaris i condícies.

## 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

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

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, CA-2 i CA-3 de Cala Figuera 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 resaltarà 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.
- En CA-1 i CA-2 es prohibeix a acabats vists la utilització de toxos, 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 les de fusta, envernissada en color natural, o les d'imitació fusta. La persiana serà la tradicional mallorquina envernissada en color natural o pintada en colors típics de l'arquitectura de la zona.
- 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 vists, seran de ferro o zinc, pintats en colors típics de l'arquitectura de la zona, ceràmica o coure.

### 3. Cobertes.

- En CA-1 i CA-2 es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab color ocre, sense coloretjar ni vitrificar, a la franja de quatre (4) metres a façana de carrer, garantint una altura mínima de muralleta d'ampit d'un metre i deu centímetres (1,10). La resta de la coberta podrà ser plana. En CA-3 la coberta podrà ser inclinada de teula àrab color ocre o plana segons la tipologia imperant en l'entorn i, en cas d'edificis aïllats, la coberta de l'última planta pis no podrà ser mixta.
- 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 a carrer 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.

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

- 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 tendran 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 tendran 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. Haurà 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 desplegat, 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 de ser substituïda progressivament pels particulars que sol·licitin llicència d'obres o per l'Ajuntament.

### 6. Serà obligatori conservar els murs tradicionals existents de pedra calcària natural. Aquests s'hauran d'integrar en els tancaments de la parcel·la o de l'edifici.

En cas d'edificis aïllats, els tancaments no podran sobrepassar l'altura total de 1,20 metres mesurats en cada punt del terreny, podent ser massissos o mixts. En CA-3 la vegetació que sobresurti del mur no podrà impedir de forma contínua les visuals sobre la costa i el mar.

### 7. Piscines.

L'acabament interior de les piscines descobertes a situar en sòl urbà serà en tons adequats per a una millor integració en el paisatge. Les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària 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 els Serveis Tècnics municipals podran exigir, quan les circumstàncies ho aconsellin, la incorporació d'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 mitgeneres 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 vists, serà de ceràmica, ferro, zinc o coure.
3. Cobertes.
  - Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab color ocre, sense coloretjar ni vitrificar, a la franja de tres (3) metres a façana de carrer, garantint una altura mínima de muralleta d'ampit d'un metre i deu centímetres (1,10). La resta de la coberta podrà ser plana. No obstant això, justificadament i segons el parer dels Serveis Tècnics municipals, podrà reduir-se o suprimir-se la franja de coberta inclinada.
  - 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 a carrer 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, excepte en el nucli de Cala d'Or, 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.

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

### 2. Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris que puguin integrar-se en l'entorn o podran ser 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 de la implantació dels edificis.

S'evitarà, en la disposició dels blocs, la formació de pantalles visuals que obstaculitzin de forma notòria la contemplació del mar. En particular, en les circumstàncies en què, segons el parer dels serveis tècnics de l'Ajuntament, pugui produir-se tal efecte, haurà de procedir-se a la redacció d'estudis de detall que ordenin la composició volumètrica del bloc o blocs a construir en el sentit expressat. La dimensió màxima en planta d'un bloc aïllat, mesura en la direcció paral·lela a la costa, no serà superior a 40 metres.

## **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.

## **ARTICLE 6.4.05**

## **NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN EL NUCLI DE CALA D'OR**

### **1. Cobertes.**

- La coberta serà plana, encara que s'admetrà també inclinada en els porxos a base de teula àrab de color palla en peça única.
- Les arestes exteriors dels cossos d'edificació horitzontals hauran d'arrodonir-se de forma sensible, evitant-se cantells vius.
- Els tancaments de les terrasses planes tendran una altura mínima de l'ampit 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.

### **2. Façanes.**

- El tractament exterior de les façanes serà exclusivament en color blanc o segons el regulat en l'ordenança.
- La fusteria exterior, en el conjunt original de la urbanització, serà de fusta natural, vernissada o de color tradicional.
- En la resta podrà ser també d'alumini lacat en color blanc o, d'acord amb l'entorn, d'un altre color tradicional.
- No es permeten les peces prefabricades tipus gelosia.
- La composició general de les edificacions haurà de resultar com a combinació de murs blancs, teula àrab, suport de porxos, capitells o motllures i sòcols.

### **3. Paviments exteriors.**

Seràn de materials nobles, ciment, fang cuit o similar i no es permeten, excepte a la zona de piscina, les rajoles de tipus gres o ceràmiques.

### **4. 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.

### **5. 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 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.

6. A les zones d'edificació aïllada seran aplicable les condicions d'implantació dels edificis assenyalades en l'apartat 4 de l'article 6.4.03.

**TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT**

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

**ARTICLE 7.1.01**

**FORMACIÓ DELS PLANS PARCIALS**

L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans parcials d'acord amb el que disposa el Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

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 NS 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 PARCIALS**

Els plans parcials contindran les determinacions necessàries per assegurar el compliment dels objectius de les NS 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 general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, en el seu article 96 i següents.

**ARTICLE 7.1.03**

**CRITERIS D'ORDENACIÓ DELS PLANS PARCIALS**

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 s'estarà al determinat en l'article 91 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin en la fitxa corresponent.

f) A l'efecte d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge conté 2,5 habitants.

g) Vials.

S'estarà al determinat en l'article 62 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

En qualsevol cas, s'haurà d'ordenar el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat en una longitud de façana igual o superior a la mínima, podent ser menor en el cas que tingui una altra façana a un espai lliure públic o que doni a un vial en fons de sac.

h) Sistemes urbanístics.

Quant a les superfícies de reserva de terrenes dotacionals, d'espais lliures públics i aparcaments s'estarà al determinat en l'article 43 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB) i article 93 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

En qualsevol cas, es garantirà l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i el Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, que la desenvolupa.

La reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i la seva situació requerirà complir amb l'establert en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal, i normativa que la desenvolupa.

i) En el que fa referència a infraestructures i implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes de proveïment d'aigua, reg i hidrants contra incendis, 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 de telecomunicació seran subterrànies.

j) Els espais lliures públics i dotacions compliran les condicions assenyalades en l'article 60 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

k) 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.

l) Condicions del PHIB per a les actuacions en zona inundable o potencialment inundable.

- L'ordenació que facin dels usos del sòl no podrà incloure determinacions incompatibles amb el contingut dels plans de gestió del risc d'inundació, i reconeixeran el caràcter rural dels sòls en els quals concorrin aquests riscos d'inundació o d'altres accidents greus.
- Els nous desenvolupaments urbanístics que suposin una impermeabilització d'una superfície igual o superior al 25 % de la superfície de desenvolupament hauran de realitzar un estudi hidràulic que garanteixi la capacitat de desguàs aigües a baix.

- Es prohibeix la realització de qualsevol actuació que interrompi tant el funcionament hidràulic com la dinàmica fluvial de la xarxa de drenatge natural del territori o que, per la seva localització o disseny, pugui actuar com a dic en el discurs de les aigües i augmentar els danys potencials causats per la inundació.
- Les infraestructures lineals han d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra que es tracti, i adequament dimensionaments per permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les majors avingudes previsibles. Els plans de manteniment de les infraestructures esmentades han d'incorporar les labors de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.
- L'aprovació del planejament urbà en zones inundables està subjecte a informe favorable i a la delimitació prèvia de la zona d'inundació per part de l'Administració Hidràulica.
- Tots els desenvolupaments urbans, urbanitzacions, polígons industrials que representin increment de la impermeabilització del sòl han d'estudiar i adoptar actuacions de correcció hidrològica forestal que minimitzin l'impacte derivat d'aquestes actuacions sobre la capacitat de desguàs dels llits.
- Fins que l'Administració Hidràulica aprovi els plans de gestió del risc d'inundació, la definició de les zones inundables haurà de ser realitzada pels promotors dels instruments d'ordenació territorial i urbanística. Aquesta delimitació es durà a terme mitjançant el corresponent estudi hidrològic-hidràulic, que tindrà en compte el contingut de l'annex 7 del PHIB.

### 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'article 93 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

No obstant això, quan algun dels anteriors estàndards mínims de cessió sigui superat per l'establert en la fitxa de característiques corresponent, regirà el d'aquesta última.

### ARTICLE 7.1.05

#### SECTORS D'ACTUACIÓ EN 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 recollits sintèticament en la corresponent fitxa d'actuació en sòl urbanitzable, les determinacions del qual són d'obligada observança per a cada pla parcial, juntament 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 què es divideix el sòl classificat com urbanitzable ordenat o, als efectes de la seva ordenació mitjançant un planejament de desenvolupament, no ordenat.

#### 2. Tipus de sectors urbanitzables segons el seu ús:

##### a) Residencial.

Correspon als sectors predominantment destinats a algun dels usos residencials de caràcter permanent previstos en les presents normes.

##### b) Industrial.

Correspon als sectors destinats, amb caràcter exclusiu, al desenvolupament de l'ús industrial o en els que existesqui una àrea residencial o d'equipaments, confrontants amb el sòl urbà, i que serveixin d'element complementari i separador de l'ús residencial i de l'industrial. En aquest cas es redueixen els usos industrials als compatibles amb aquesta situació.

En els nous sòls industrials, d'acord amb la norma 8.2.b del Pla territorial insular de Mallorca, els usos no industrials o secundaris no podran superar el cinquanta per cent (50%) del sòl lucratiu.

c) Serveis.

Correspon als sectors destinats al desenvolupament preferentment d'equipaments, infraestructures, serveis i/o dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries per al servei urbà.

3. Tipus de sectors urbanitzables:

3.1. Urbanitzable directament ordenat.

Són sectors que per la seva reduïda dimensió o per estar destinats predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura han estat definits en les fitxes particularitzades per sectors i ordenats de forma detallada en els plànols corresponents. En ells, s'assenyalen les superfícies dins el seu àmbit i, si escau, sistemes generals adscrits que, a més del quinze per cent (15 %) de cessió de l'aprofitament mitjà ponderat, hauran de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta i destinar-se a usos dotacionals, d'infraestructures o a terrenys per a patrimoni públic de sòl.

Aquests sectors, mitjançant el sistema de gestió urbanística que tinguin assignat, hauran, a més de les referides cessions, d'executar a càrrec seu i d'acord amb les especificacions tècniques assenyalades en l'article 7.3.01, les infraestructures públiques que figuren en els plànols d'ordenació detallada.

3.2. Urbanitzable no ordenat.

Són sectors delimitats pel planejament que hauran de desenvolupar-se mitjançant l'aprovació definitiva d'un pla parcial d'acord amb les condicions que es determinen en les fitxes particularitzades per sectors. El planejament ha incorporat els següents sectors urbanitzable segons el seu grau d'execució:

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 NS.

b) Sectors sense pla parcial aprovat o de nova ordenació a desenvolupar segons les determinacions d'aquestes 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 mitjà ponderat.

### 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. Sistemes urbanístics.

Seran segons s'assenyala en l'article 7.1.03. En tot cas, la dotació d'espais lliures públics haurà de complir, a més, amb les següents prescripcions:

- 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 tendran 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.

### 4.5. 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 següents serveis:

- 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 telecomunicacions i/o serveis per cable.
- Recollida d'escombraries.

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

- 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 tendran 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 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i aquestes normes.

En qualsevol cas, d'acord amb l'article 94 del PHIB, en les noves urbanitzacions que impliquin un increment de població serà preceptiu i vinculant l'informe de l'Administració hidràulica sobre la suficiència de recursos i de sanejament.

### 4.6. 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.

### 4.7. 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 de ser 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.

### 4.8. Normes de sectors específics.

Segons el que es determina en l'annex d'aquestes normes.

### 4.9. Ordenació de la zona costanera.

L'ordenació de la zona costanera haurà de complir amb les determinacions de la Llei 22/1988 de costes i RD 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el seu Reglament. Les parts de la DPMT que figuren en aquestes NS són definitius.

## **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 al que es disposa en l'article 107 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. En tal cas, l'ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris de les NS.

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 general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, en els seus articles 109 i següents.

## 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, en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal i en la seva normativa de desenvolupament. 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 construiran 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.
- h) D'acord amb el PHIB, els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran els sistemes de drenatge de baix impacte en els casos en què sigui viable tècnica i econòmicament. En cas d'inviabilitat tècnica per a la instal·lació de sistemes de drenatge de baix impacte, s'establiran mesures per a la implantació escalonada de xarxes separatives de pluvials i residuals, així com la construcció de tancs o basses de tempesta que permetin la minimització dels impactes de les aigües pluvials sobre els sistemes de sanejament.

En urbanitzacions, polígons industrials, desenvolupaments urbans o infraestructures existents legalment, l'Administració hidràulica podrà autoritzar els sondejos d'injecció de pluvials imposant les condicions necessàries per garantir que en aquesta injecció no s'introdueixen substàncies susceptibles de contaminar l'aquífer i, com a mínim, la instal·lació de tancs de decantació de sòlids i separadors d'hidrocarburs si escau.

#### 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 turística-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 nous projectes d'urbanització i dotació de serveis i la reforma de les instal·lacions d'il·luminació dels existents, de conformitat amb l'establert en el Pla territorial insular de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les següents condicions:
  - 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.

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

- 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 establerts 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 E3: 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 partions 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.

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

- 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, comprenent 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.
9. Recepció d'urbanitzacions.

Seràn aplicables els articles 333 a 338 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, o norma que ho modifiqui o substitueixi.

## **TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ EN 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 en la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària, en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori i en el Pla territorial insular de Mallorca o normativa que el substitueixi.

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 en sòl rústic, encara que, d'acord amb el Pla territorial insular de Mallorca, no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi 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 tales 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 constitueixin l'ambient paisatgístic del lloc i es mantengui la flora pròpia de la zona.

5. Les edificacions a situar en sòl rústic, no vinculades amb la destinació o naturalesa de la finca, confrontant amb sòl urbà o urbanitzable hauran de separar-se dels límits d'aquests una distància mínima de cent (100) metres, excepte en AT que podrà ser de cinquanta (50) metres.

### 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.

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

- d) Àrees de prevenció de riscos (APR): són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de desprendiment, 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 insular 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, de ser regades amb aigües regenerades, així com les superfícies destinades a cultius.

En el municipi es troba la subcategoria d'àrea d'interès agrari extensiu (AIA-E).

- b) Àrees de transició (AT): són les àrees que han estat així delimitades pel Pla territorial insular 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 insular de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees de transició de creixement (ATC) i àrees de transició d'harmonització (ATH)

- 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 insular 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 insular 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.

4. Paisatge protegit.

La qualificació de paisatge protegit per a les àrees de sòl rústic assenyalades valora l'interès paisatgístic de les mateixes i la conservació del medi ambient natural. Per això, s'ha establert un règim específic que afecta a l'ocupació i a l'aprofitament de les edificacions que es permeten segons la categoria de sòl.

5. Zones de possible risc.

Són zones no incloses en la categoria d'àrees de prevenció de risc que presenten un possible risc d'inundacions o de contaminació d'aqüífers

5.1. Zonas de inundació potencial.

A les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística en sòl urbà i els plans parcials en sòl urbanitzable, d'acord amb el PHIB, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si 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 a la delimitació i ordenació de les zones inundables, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents seran d'acord amb l'assenyalat en l'article 2.6.02.

5.2. 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.
- 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.

## **CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS**

### **ARTICLE 8.2.01**

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

1. Segregació o parcel·lació.

- a) Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys en sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

- b) En sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
  - c) L'existència d'una parcel·lació il·legal en 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.
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 per a la implantació d'un ús admès, 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 tengui menor protecció, excepte que, justificadament i per evitar alteracions en el terreny o aconseguir una millor integració paisatgística, resulti més adequada una altra implantació.

3. 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 d'aquestes NS 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.
4. 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 insular de Mallorca, procedesqui 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 d'octubre 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 procedesquin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 d'octubre 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, excepte en els casos assenyalats en l'apartat 5.1 o que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria, hauran d'enterrar-se.
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 en 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'aquestes.
  - 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 en sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2.004, 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'efectui 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 ocuparà 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 insular 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'autoritzaran 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 insular 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 ATH.

## 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'inclouen 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 en sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació aïllada i la qualificació urbanística de zona extensiva en tipologia d'habitatge unifamiliar, 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.

Les superfícies pavimentades computaran en l'apartat d'elements constructius com a ocupació, així com aquelles d'acabat impermeable. A aquests efectes, les pèrgoles també es consideraran elements constructius.

En qualsevol cas, d'acord amb la norma 22 del PTIM, la part de parcel·la no ocupada per l'edificació i els elements constructius, ha de mantenir-se en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

- d) El sistema d'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individual i mitjançant fossa sèptica homologada, estanca i dimensionades en funció dels habitants d'acord amb l'assenyalat en l'article 5.9.05.
- e) 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.
- f) Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incomplisquin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.
- g) Les lluminàries, de conformitat amb l'establert en el Pla territorial insular de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, hauran de complir les condicions de l'apartat 5.c de l'article 7.3.01 i les limitacions de flux assenyalades per a la zona E-1 en sòl rústic protegit i E-2 en la resta.
- h) Els habitatges unifamiliars que es trobin situats en terreny forestal o contigu hauran de complir 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) i 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.

### 2. Medició de l'altura màxima i total.

L'altura total de les edificacions en sòl rústic es mesurarà, d'acord amb l'establert en el Pla territorial insular 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. A aquests efectes es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualsevol 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.

### 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 insular 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.
  - En 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 en 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) Prèviament a la llicència per a la adequació d'edificis existents a la modalitat de hotel rural es requereix la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme i, previ a l'exercici de l'activitat, la preceptiva declaració responsable d'inici d'activitat turística, segons el que preveu el Decret 13/2011, de 25 de febrer, de conformitat amb el que disposa la Llei 8/2012, de 19 de juliol.
  - d) En els casos d'una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament podrà exigir la comprovació, mitjançant un estudi paisatgístic, que l'actuació suposa un impacte assumible i no resulta perjudicial per l'entorn. No obstant això, necessitaran avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb l'annex I de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques en les Illes Balears, els que es desenvolupin en zones sensibles.
  - 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 insular 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 tengui 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.

### 6. Àrees de protecció posterior.

Les construccions i instal·lacions a implantar a les àrees de protecció posterior del POOT que es mantenen amb caràcter transitori, requereixen, prèviament a la llicència, l'informe previ de l'administració turística amb la finalitat de valorar l'afecció a l'activitat turística de la zona previst en la disposició transitòria quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme.

## ARTICLE 8.2.04

### CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

1. Integració en el paisatge.
  - a) Les construccions i edificacions s'adaptaran a l'entorn en què s'ubiquin, harmonitzant i integrant-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, Medi Ambient i Territori. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatgístic possible.
  - c) Les edificacions podran tenir una o dues plantes i se n'admet, a més, una planta soterrani o semisoterrani, destinada a aparcament o serveis. La rampa d'accés de vehicles haurà de quedar integrada en l'edificació o, en cas contrari, adoptar-se les mesures necessàries d'integració paisatgística per minimitzar el seu impacte.
2. Composició volumètrica i de façanes.
  - a) Les noves edificacions seran de volumetria senzilla amb cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal a les façanes principal i posterior. Els murs no seran corbs.
  - b) Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament.
  - 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 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 en aquesta planta.
- 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.

### 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 o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists del tipus maó, bloc de formigó i semblants.
- c) Els paviments de terrassa hauran de ser de pedra natural sense polir o de rajoles de color ocre de terra local o semblant.
- d) Els ampits 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 insular 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, tendran 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.

## ARTICLE 8.2.05

### 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 i aquestes no es podran autoritzar a les zones on l'ús d'habitatge estigui prohibit.
- c) Les piscines no podran en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) 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 preferentment en tons blancs, grisos, marrons o verds per a una millor integració al paisatge.

### **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 es defineixen en l'article 5 i es regulen en els articles 100 i següents de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària.

### **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, Medi Ambient i Territori, 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 tendran 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. A més de la superfície d'ocupació que correspongui a l'edificació i altres elements constructius segons la categoria de sòl i excepte quan estiguin justificades i autoritzades en un projecte d'explotació agrària, les excavacions o el rebliment de terrenys de la parcel·la no podrà afectar a les següents superfícies màximes: 1 % en sòl rústic protegit i 2 % en sòl rústic comú.

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 insular 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, elèctriques o de bardissa, encara que a les zones: ANEI, ARIP i SRG-F, seran sobre pals de fusta.
  - 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) Als 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.**

En 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 en les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

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 referesqui 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, pel que fa a la seva ubicació i als plans de restauració de l'espai natural afectat per aquestes, 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) En l'àmbit de les pedreres actives delimitat en l'autorització minera només s'admet l'ús extractiu.
- c) Les pedreres incloses en 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)

## **ARTICLE 8.2.11**

### **TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÈS 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 belleses 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 insular de Mallorca que s'incorporen a aquestes normes, és a dir: ruta arqueològica (1), ruta del gòtic (2), ruta dels castells (3) i ruta del barroc (4), 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.

### **ARTICLE 8.2.12**

#### **PRESTACIÓ COMPENSATÒRIA PER USOS I APROFITAMENTS EXCEPCIONALS**

L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o les declarades d'interès general, excepte protecció i educació ambiental, les del sector primari no extractives i les indústries de transformació agrària, d'acord amb l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, modificat per l'article 18 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, comporten un ús i aprofitament atípic en sòl rústic. Per això, al moment de la concessió de la llicència, estaran obligats al lliurament del deu per cent (10 %) de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, deduïts els corresponents a maquinària i equips, d'aquesta activitat. En el cas de regular-se aquestes activitats mitjançant una ordenança, aquesta quantia podrà reduir-se segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació o preveure's excepcions per a les activitats benèfiques o assistencials sense ànim de lucre.

### **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.

Tindran també aquesta consideració les indicades en la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les

Illes Balears, o normativa que la substituesqui i l'explotació d'energies renovables, solar, eòlica i biomassa.

Els establiments d'allotjament de turisme rural hauran de complir amb l'establert en l'article 43 i 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, o norma que el modifiqui o substituesqui i, aquest ús, prèviament a l'exercici de l'activitat, requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el previst en el Decret 13/2011, de 25 de febrer, i, en el cas d'hotels rurals de nova creació, prèviament a la llicència, també la declaració d'interès general.

En qualsevol cas, segons l'establert en la disposició adicional desena d'aquesta Llei, l'ús turístic està expressament permès en els edificis catalogats previ informe favorable i vinculant de les Administracions competents en matèria turística i de patrimoni.

### 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 comerciar-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 insular 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 insular 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 magatzematge, educacionals, socioassistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar en 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 altra 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 habitatge 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.

5.- Matriu d'ordenació del sòl rústic.

5.1.- Sòl rústic protegit.

AANP / ANEI / ARIP / APR / APT

**SECTOR PRIMARI**

Agricultura / Ganaderia extensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Agricultura / Ganaderia intensiva: 2 / 2 / 1 / 2 / 2

Activitat complementària de transformació i venda: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Resta d'activitats complementàries: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

**SECTOR SECUNDARI**

Indústria de transformació agrària: 2-3 / 2-3 / 2 / 2 / 2

Indústria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3

**EQUIPAMENTS**

Sense construcció: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Resta d'equipaments: 3 / 3 / 2 / 2 / 3

**ALTRES**

Activitats extractives: 3 / 2-3 / 3 / 2-3 / 2-3

Infraestructures: 2-3 / 2 / 2 / 2 / 2

Habitatge unifamiliar: 3 / 3 / 2-3 / 2-3 / 3

Protecció i educació ambiental: 2 / 1 / 1 / 2 / 1

A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

En els àrees de prevenció de risc d'incendis, que es destinin a usos o activitats d'habitatge, hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergències, així com actuacions en la vegetació al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible en els termes i ràdios que estableixi la normativa d'aplicació.

A l'efecte de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic en APR, la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si hi hagués diverses les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

5.1.- Sòl rústic comú.

AIA-E / ATC / ATH / SRG / SRG-F

**SECTOR PRIMARI**

Agricultura / Ganaderia extensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Agricultura / Ganaderia intensiva: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Activitat complementària de transformació i venda: 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1

Resta d'activitats complementàries: 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1

**SECTOR SECUNDARI**

Indústria de transformació agrària: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Indústria general: 2-3 / 2-3 / 3 / 3 / 2-3 / 2-3

**EQUIPAMENTS**

Sense construcció: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Resta d'equipaments: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

**ALTRES**

Activitats extractives: 2-3 / 2-3 / 3 / 3 / 2-3 / 2-3

Infraestructures: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Habitatge unifamiliar: 2 / 2 / 3 / 2 / 2 / 2

Protecció i educació ambiental: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

- (1). Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
- (2). Condicionat segons estableix el Pla territorial insular (2).
- (2-3). Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla territorial insular. En el cas d'habitatge unifamiliar aïllat s'entendrà que l'ús és condicionat fins que el Pla territorial insular estableixi les excepcions corresponents (2).
- (3). Prohibit.

Normes específiques:

(1) Els usos situats a les àrees de prevenció de riscos solament es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient. Queden exceptuats del citat informe preceptiu les APR d'erosió i les de contaminació o vulnerabilitat d'aqüífers.

A l'efecte de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic en APR, la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si anessin vàries les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

Així mateix:

a. A les àrees de prevenció de riscos d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigües per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls aplicarà el règim d'usos previstos a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

b. A les àrees de prevenció de riscos d'erosió:

1. S'hauran d'estabilitzar els talusos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.
2. Els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació.
3. La desforestació haurà de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.

c. A les àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat d'aqüífers:

1. El sistema de tractament de les aigües residuals haurà de complir amb l'establert en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
2. Durant l'execució de les obres s'hauran d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

(2) A l'efecte de l'aplicació transitòria d'aquesta matriu, en relació al sector primari, s'entenen inclosos els usos al fet que es refereix la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears així com la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, encara que no estiguin previstos en els instruments de planejament general.

(3) Les activitats en el sector primari estaran condicionades al fet que no suposin la construcció de noves edificacions.

### ARTICLE 8.3.02

#### LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

De conformitat amb l'establert en l'article 100 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 d'un perímetre de 10 metres de ràdio 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 d'un perímetre de 250 metres de ràdio al voltant del pou.
  - a) Usos i activitats prohibides:
    - Emmagatzematge i tractament de residus sòlids.
    - Emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius.
    - Injecció de residus i substàncies contaminants.
    - Sondejos petrolífers.
    - Enterrament de cadàvers d'animals.
    - Estacions de servei.
  - b) Sense perjudici de les autoritzacions sectorials preceptives i sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic, estan autoritzats els ús i activitats següents:
    - Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
    - Granges. S'entén per granja qualsevol explotació ramadera que superi les 80 UGM.
    - Pous i sondejos.
    - Excavacions.
    - Sondejos geotècnics.
    - Indústries potencialment contaminants (adobats, ceràmiques, bugaderies, etc.)
    - Pedreres, mines i extraccions d'àrids.
    - Fosses sèptiques i cementiris.
    - Dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides.
    - Reg amb aigües regenerades.
    - Indústries alimentàries i escorxadors.
    - Acampada i zones de bany.

Les activitats no incloses en els apartats anteriors s'entenen permeses.

3. Zona de restricció moderada: La compresa dins d'un perímetre de 1.000 metres de ràdio al voltant del pou.
  - a) Dins de l'àrea delimitada sota aquesta designació, es prohibeix expressament la injecció de residus i substàncies contaminants en el subsòl, i l'emmagatzematge, transport i tractament de productes radioactius.
  - b) Els usos i activitats que es relacionen a continuació podran ser autoritzats sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic:
    - Els abocadors de residus sòlids i semisòlids de qualsevol naturalesa, fins i tot els inerts.
    - Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
    - Activitats insalubres, nocives i perilloses sense mesures correctores específiques per prevenir el risc de contaminació al DPH, si escau.

Les activitats no incloses en els apartats anteriors s'entenen permeses.

Les activitats existents abans de l'aprovació definitiva del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril, s'entenen autoritzades, en aplicació directa del PHIB, sense perjudici que el titular estableixi les mesures correctores oportunes, si escau.

### CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

#### ARTICLE 8.4.01

#### EDIFICIS EXISTENTS EN 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) El règim dels edificis existents en parcel·les que incompleixin la superfície mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NS, serà l'establert en la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, o norma que la modifiqui o substitueixi.
- 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.

En aquestes edificacions existents de tipologia tradicional, situades al voltant dels nuclis d'interior de Santanyí, Es Llobards, s'Alqueria Blanca i Calonge no s'admetran les obres de reforma o ampliació que perjudiquin o deteriorin el seu estil i caràcter.

En les construccions rústiques tradicionals existents, com a parets seques, barraques de roter, forns de calç, cases de neu o bancals, no es permetrà cap tipus d'obra, excepte les indicades al Catàleg de protecció del patrimoni.

- 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 insular 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 conservació, 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.
- 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 parts 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 en les quals només s'admetran, prèviament autoritzades per l'Administració competent, les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents.

### 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 d'aquestes normes, així com armonitzar arquitectònica i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn. En cas d'estar afectat per la legislació de costes, es requerirà l'informe previ favorable de l'Administració competent.

### 3. Condició d'habitatge existent en sòl rústic.

Per tal de que una construcció existent tenguí la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial insular 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 inequívocues 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 tendran 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 en l'habitatge existent i complir els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta. En cap cas podrà donar ocasió 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 mantengui 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, Medi Ambient i Territori, 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 i els penyals més significatius, 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 en 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.

### 3. Zona humida de s'Estany de ses Gambes.

En l'àmbit de la zona humida de s'Estany de ses Gambes, d'acord amb el Pla territorial insular de Mallorca, s'aplicaran les condicions de la zona AANP.

## 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, Medi Ambient i Territori, 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, Medi Ambient i Territori, 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): 7
- 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 insular 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 en 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, Medi Ambient i Territori, 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>): 60.000
- 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, Medi Ambient i Territori, 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 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Volum màxim en un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 3

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES

- 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 insular 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 en 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 insular 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. Els edificis existents no podran estar en situació de fora d'ordenació.
- 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, esllavissaments 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 naturalesa del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb el Pla territorial insular 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.

a) Queda prohibida, d'acord amb el PHIB, la realització de qualsevol actuació que interrompi tant el funcionament hidràulic com la dinàmica fluvial de la xarxa de drenatge natural del territori o que, per la seva localització o disseny, pugui actuar com a dic en el discurs de les aigües i augmentar els danys potencials causats per la inundació.

Les infraestructures lineals han d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra que es tracti, i adequadament dimensionaments per permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les majors avingudes previsibles. Els plans de manteniment de les infraestructures esmentades han d'incorporar les labors de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.

b) En cap cas s'autoritzaran en zones amb el 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) 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 estratègies 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 amb la finalitat 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 prevists 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, Medi Ambient i Territori, 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 en 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 mantendran 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 existesquin 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 en 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 habitatge 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 habitatge, 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 establertes 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 assenyala 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 centímetre.
- 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 d'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:

## **NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ: NORMES URBANÍSTIQUES**

- 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 d'esllavissaments:

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 desprendiments, 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.

### 3. Règim d'usos permesos.

A les àrees de prevenció de riscos (APR) delimitades pel Pla territorial insular 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 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 insular 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 en 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 insular 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. Els edificis existents no podran estar en situació de fora d'ordenació.
- 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 ser 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 insular 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 en 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, Medi Ambient i Territori, 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>): 20.000

No obstant això, també seran aptes per a l'edificació aquelles parcel·les de superfície igual o superior a 14.000 m<sup>2</sup> segregades amb anterioritat al 23 d'abril de 1982

- 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, Medi Ambient i Territori, 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 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- 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 insular 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 insular 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. Els edificis existents no podran estar en situació de fora d'ordenació.

#### 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, Medi Ambient i Territori, 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):

- ATH-1: 15.000
- ATH-2: 20.000

No obstant això, també seran aptes per a l'edificació aquelles parcel·les de superfície igual o superior a 14.000 m2 segregades amb anterioritat al 23 d'abril de 1982

- ATH-3: 60.000

###### 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, Medi Ambient i Territori, 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 ATH-3 i ATH en UP-2 (%): 2
- Ocupació màxima de l'edificació en la resta (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en ATH-3 i ATH en UP-2 (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en la resta (%): 4
- Coeficient màxim d'edificabilitat en ATH-3 i ATH en UP-2 (m2/m2): 0,02
- Coeficient màxim d'edificabilitat en la resta (m2/m2): 0,03
- 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 insular 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 insular 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. Els edificis existents no podran estar en situació de fora d'ordenació.
  - 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 ATH, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en ATC, 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, Medi Ambient i Territori, 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):

- SRG-1: 15.000
- SRG-2: 20.000

No obstant això, també seran aptes per a l'edificació aquelles parcel·les de superfície igual o superior a 14.000 m2 segregades amb anterioritat al 23 d'abril de 1982

- SRG-3: 50.000
- SRG-F: 60.000

#### 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, Medi Ambient i Territori, 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 paisatge protegit, en UP-2, en SRG-3 i en SRG-F (%): 2
- Ocupació màxima de l'edificació en la resta (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en SRG en paisatge protegit, en UP-2, en SRG-3 i en SRG-F (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius en la resta (%): 4
- Coeficient màxim d'edificabilitat en SRG en paisatge protegit, en UP-2, en SRG-3 i en SRG-F (m2/m2): 0,02
- Coeficient màxim d'edificabilitat en la resta (m2/m2): 0,03
- Volum màxim a un sol edifici (m3): 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 insular 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 en 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 insular 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 insular 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 insular 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. Els edificis existents no podran estar en situació de fora d'ordenació.
- d) Altres.
- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzi 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.

### DISPOSICIONS ADDICIONALS

#### PRIMERA

Mesures de protecció en l'execució dels plans especials de l'entorn de Cala Figuera PE-01CF i PE-02CF (inclòs la creació del nou vial d'accés al Caló d'en Busques).

Les condicions específiques mínimes de protecció que hauran de ser objecte de desenvolupament i justificació en els corresponents plans especials són les següents:

- a). 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 de la vorera oposada.
- b). Incorporar la distribució de les masses forestals i de la plantació d'espècies autòctones en els espais lliures, als efectes de minimitzar l'impacte de les edificacions des de les vies d'accés del nucli urbà.
- c). Establir mesures per evitar la contaminació acústica i lumínica, així com de prevenció d'incendis.

#### SEGONA

D'acord amb l'informe de sostenibilitat ambiental i amb la memòria, els plans especials, parcials i els projectes d'urbanització que desenvolupin les diferents actuacions urbanístiques hauran de justificar el compliment de les següents mesures:

- Durant la retirada de la capa superficial del sòl (capa fèrtil), s'ha de procedir, en la mesura del possible al seu emmagatzematge i posterior dipòsit en les zones destinades a zones verdes o enjardinades, partint de la base de reutilitzar aquest material, sempre que ho verifiquin els assaigs pertinents.
- Els materials procedents d'excavació que hagin de ser reutilitzats per aportació de terres es disposaran en les zones més degradades, i allunyades dels punts de visió més estratègics. Aquests sòls es retiraran i s'aplegaran de forma selectiva en zones planes, en cordons de reduïda alçada (no superiors a 2,5 m. d'alçada) per evitar la compactació. Aquest material serà preservat de la possible compactació induïda pel trànsit de la maquinària pesada.
- En cas de ser necessari realitzar en el transcurs de les obres aportació de material, aquest procedirà de pedreres o graveres legalment autoritzades.
- Si es generen terres sobrants, hauran de ser transportades a un abocador gestor autoritzat de residus inerts.
- Es considerarà prioritari utilitzar els materials procedents de l'excavació de cada un dels nous sòls per al seu ús com a reblert, restauració i/o anivellament d'altres.
- Es procedirà a la humectació dels terrenys quan les condicions ho requereixin per evitar la dispersió de pols, si bé aquesta correcció s'haurà de tenir més en compte en l'entorn del nucli urbà, de manera que els núvols de pols generats afectin el menys possible la visibilitat dels eixos viaris.
- Es cobriran amb lones les caixes dels camions que transportin terres, així com qualsevol altre tipus d'element que pugui arribar a posar partícules en suspensió pel moviment de l'aire.
- Els residus generats durant la fase de construcció es gestionaran en funció de la seva classificació d'acord amb el C.E.R. (Catàleg Europeu de Residus)
- En finalitzar l'execució de les obres d'urbanització es retiraran els residus i excedents (plàstics, restes de formigó, etc.), que seran conduïts a abocador controlat.
- Les noves zones de creixement han de disposar contenidors de recollida selectiva per tal de fomentar el reciclatge de paper, envasos de plàstic i vidre.
- Control d'emissions de contaminants, de soroll i de vibracions i de la velocitat de la maquinària i dels vehicles que participin en les obres.
- Durant l'execució de les obres d'urbanització s'extremarà la precaució per evitar qualsevol tipus d'abocament líquid als aqüífers existents i als cursos d'aigües existents. Així mateix, s'evitarà qualsevol tipus d'abocament sòlid o líquid al terreny.
- Per a la protecció de la qualitat de les aigües subterrànies, es proposa, en general, que no es faci el manteniment de maquinària ni reposició de carburants al recinte de les obres; en cas de ser necessari dur-ho a terme, imposar la implantació de plataformes de formigó completament impermeabilitzades, que evitin el flux de contaminants cap a les aigües de l'aqüífer. En cas de vessament accidental, es retirarà el sòl contaminat i es farà entrega del mateix a un gestor autoritzat.
- A fi d'evitar la contaminació lumínica s'utilitzaran per a l'enllumenat públic lluminàries amb la part superior opaca.
- Els desenvolupaments han de disposar del sistema de sanejament determinat a les NS.
- Instal·lació de les millors tècniques disponibles per reduir el consum d'aigua.
- Utilització de vegetació autòctona, o d'implantació tradicional al nostre entorn, de baixos requeriments hídrics en els enjardinaments.
- En els nous desenvolupaments es preservarà l'arbrat autòcton existent, sempre que es trobi en una correctes condicions fitosanitàries.
- Restricció del període d'actuació en les àrees de desenvolupament dels plans especials de l'entorn de Cala Figuera, inclòs l'adequació del camí de s'Eriçó, i a altres zones sensibles, als mesos d'agost a febrer, per reduir l'afecció sobre les espècies sensibles, a partir de les dades d'aparellament, posta, incubació i vols de juvenils de les espècies sensibles. Així mateix, limitar-ne l'ús de la maquinària i

l'activitat d'obra a l'horari diürn.

- Tenir especial precaució durant les excavacions, en la manipulació de materials i en el trànsit de vehicles, per tal de no afectar a la fauna.
- Dotar les rases que es puguin fer de rampes que facilitin la sortida d'animals que hi poguessin caure de manera accidental. Si se'n troben, alliberar-los.
- Les línies de distribució per a enllumenat públic, serveis telefònics o de telecomunicacions seran subterrànies en els nous desenvolupaments.
- Es prestarà especial atenció al disseny d'elements constructius per tal d'aconseguir la integració paisatgística d'aquests.
- En els jaciments delimitats només serà possible els usos autoritzables segons la vigent normativa de Patrimoni i Urbanisme; s'estableix un nivell de protecció de grau 2.
- Paralització de les obres en cas d'aparició de restes d'interès, encara que segons els estudis arqueològics realitzats no s'hagi detectat en aquesta zona cap element cultural anteriorment.

### **TERCERA**

En els sòls industrials s'adoptaran les següents mesures ambientals:

- Promoure que les instal·lacions industrials i de serveis comptin amb un sistema de gestió ambiental que permeti assegurar un comportament sostenible i el coneixement de consum dels recursos, i la generació i retirada de residus per gestors autoritzats
- Gestió dels residus perillosos per part d'un gestor autoritzat.
- Enjardinament de les zones verdes dels sectors industrials i apantallament dels centres de transformació mitjançant vegetació autòctona, i adequada gestió dels residus vegetals que es generin.
- Apantallament dels sectors respecte a les carreteres i zones residencials.
- Senyalitzacions de limitació de velocitat a l'interior dels sectors industrials, recolzats per una correcta senyalització horitzontal i vertical.
- Elaboració d'un Pla de desmantellament de les instal·lacions.

### **QUARTA**

#### **PROTECCIÓ DE LES COVES**

Es prohibeixen els moviments de terres i la construcció de noves edificacions en l'àmbit ocupat per la projecció en superfície de la planta de les coves catalogades del terme.

Així mateix en aquest àmbit els usos es limitaran als relatius a les activitats de protecció i educació ambiental i a les activitats de caràcter extensiu del sector primari.

En el cas en el que les coves constitueixin jaciments arqueològics i/o paleontològics la protecció i les possibles intervencions vindran determinades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric i pel Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears o normativa que els substitueixi.

Per tal de preservar els hàbitats subterranis i el seu entorn, on s'hi troben espècies adaptades a la vida subterrània, entre les quals n'hi ha que són relictos, vulnerables, endèmiques i/o rares, i on a més és habitual la presència de ratapinyades, que poden comptar amb una biodiversitat relativament elevada i interès científic, i per raó de la seva vulnerabilitat, es prohibeix tota alteració o destrucció de les característiques físiques de les cavitats subterrànies, com també l'extracció o la introducció de qualsevol classe de materials naturals o artificials, i l'abocament d'aigües, llevat que es disposi d'autorització expressa de la conselleria competent en matèria de medi ambient, sense perjudici de les competències pròpies de la conselleria competent en matèria de cultura quan hi concorrin, a més, elements o valors rellevants lligats al patrimoni cultural.

La troballa o el descobriment fortuït de coves o avencs en el curs d'excavacions, cultius o altres pràctiques rutinàries en terrenys privats o públics, haurà de ser oportunament comunicat pels autors de la troballa o els propietaris dels terrenys a la conselleria competent en matèria de medi ambient, pel tal que aquestes cavitats puguin ser degudament reconegudes i inventariades.

### **CINQUENA PROTECCIÓ DE LES BASSES TEMPORALS**

Per tal de preservar els hàbitats de les basses temporals, generades per petites conques endorreiques, desconnectades de tálvegs superficials i en general d'aqüífers, amb un alt interès científic pels processos biològics que en elles es desenvolupen i també per la fauna i flora que contenen, de caràcter singular, on s'hi troben espècies adaptades a la vida en ambients humits que passen per períodes de dessecació, entre les quals n'hi ha que poden ser essencials pel manteniment de moltes poblacions rares, endèmiques, o amb un estat de conservació delicat (microorganismes, macrofits aquàtics, invertebrats o amfibis), que poden comptar amb una biodiversitat relativament elevada i interès científic, i per raó de la seva vulnerabilitat, es prohibeix tota alteració o destrucció de les característiques físiques de les basses temporals, com també l'extracció o la introducció de qualsevol classe de materials naturals o artificials, i l'abocament d'aigües, restringint qualsevol actuació sobre el medi físic que pugui afavorir el drenatge i/o la reducció de l'aigua de les basses, així com la instal·lació de canalitzacions d'aigua que puguin modificar o alterar el funcionament de l'hàbitat, llevat que es disposi d'autorització expressa de la conselleria competent en matèria de medi ambient, sense perjudici de les competències pròpies de la conselleria competent en matèria de cultura quan hi concorrin, a més, elements o valors rellevants lligats al patrimoni cultural.

### **SISENA**

En tot cas es compliran les recomanacions en matèria mediambiental assenyalades en els documents d'avaluació ambiental estratègica del planejament.