



AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANTA MARGALIDA**

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

EQUIP REDACTOR

Direcció general de l'equip:
ELT d'Arquitectura i Urbanisme S.L.

Redactors:
José Ma Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTES

Antonio Ramis Ramos
ADVOCAT

Santa Margalida, setembre de 2013

ÍNDEX GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

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

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES 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

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

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

CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

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

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

- Article 2.3.01: Concepte de sòl urbà
- Article 2.3.02: Deures legals en 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: Obligacions i deures legals 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: Procediment i competència per a l'atorgament de llicències

Article 4.1.04: Tipus, abast i contingut de les llicències

Article 4.1.05: Llicències de parcel·lació o segregació

Article 4.1.06: Llicències per a moviment de terres

Article 4.1.07: Llicències per a obres d'edificació

Article 4.1.08: Llicències per a obres menors

Article 4.1.09: Llicència per a demolició de construccions

Article 4.1.10: Termini de resolució de llicències i silenci administratiu

Article 4.1.11: Iniciació, transmissió, 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 de primera utilització

Article 4.1.14: Llicències d'activitats

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

Article 4.1.16: Dret fonamental al repòs

CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Article 4.2.01: Organització i funcions de la inspecció urbanística

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

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 4.3.01: Deure de conservació de les edificacions

Article 4.3.02: Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

Article 4.3.03: Ordres d'execució i limit del deure de conservació

Article 4.3.04: Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ 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 minusvàlids

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

Article 5.4.01: Il·luminació i ventilació directa

Article 5.4.02: 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

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: Fanals

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 mixta (M)

Article 6.3.04: Ordenances particulars de la zona extensiva (E)

Article 6.3.05: Ordenances particulars de la zona hotelera (H)

Article 6.3.06: Ordenació dels establiments d'allotjament turístic

Article 6.3.07: Ordenances particulars de la zona comercial (C)

Article 6.3.08: Ordenances particulars de la zona industrial (ID)

Article 6.3.09: Ordenances particulars de la zona d'equipaments (EQ)

Article 6.3.10: Ordenances particulars de la zona d'instal·lacions i serveis (IS)

Article 6.3.11: 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 i mixta

Article 6.4.03: Normes d'estètica i composició en la zona extensiva

Article 6.4.04: Normes d'estètica i composició en la zona industrial

TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT

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

- 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 subministrament

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)

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

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

ARTICLE 1.1.01

NATURALESIA I ÀMBIT

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

Les Normes Subsidiàries (N.S.) 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 decidesci per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigescin 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 la interpretació contrària. En el supòsit de falta de

coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença l'escrita. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NS tindrà prevalença l'especial sobre el general.

Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el qual hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta i que s'incorporarà a partir de llavors com 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.- Consulta directa.

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

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

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

2.- Consultes que requereixen interpretació del planejament.

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

ARTICLE 1.1.06

CÈDULA URBANÍSTICA

D'acord amb el previst en l'article 4.d del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i en l'article 168 del Reglament de planejament urbanístic, l'Ajuntament atorgarà a petició de l'interessat una cèdula urbanística. Aquesta cèdula és el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució, actuació o sector i d'altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior subsanació dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas no podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

1.- Sol·licitud.

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

2.- Obligatorietat de la cèdula urbanística.

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

3.- Validesa i caducitat.

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

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUSIDIÀRIES

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 NN.SS per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.
- L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: la conservació i rehabilitació del patrimoni històric-arquitectònic, protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació i l'establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

Els plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com tota 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 contindran, si s'escau, la delimitació d'unitats d'execució o d'actuació, fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

Els plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions 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.

D'acord amb el Pla territorial insular de Mallorca i fins que es produeixi el desenvolupament reglamentari dels Plans de reconversió territorial (PRT) i dels Projectes de millora territorial (PMT), les àrees de reconversió territorial (ART) d'actuació directa es desenvoluparan mitjançant un pla especial.

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'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques

d'una actuació o emplaçament determinat.

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

d).- Unitats d'actuació.

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

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

Tota actuació que es desenvolupi en el territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes i espècies protegides.

Es prohibeix la introducció d'espècies al·lòctones al sòl amb vegetació natural o forestal.

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'aqüífers 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 continguin 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.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 2.1.01

SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL

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

1.- Situació de sòl rural.

Es troba en situació de sòl rural, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el classificat per les NS com a sòl rústic i urbanitzable. La classificació queda recollida als plànols d'ordenació global del territori.

2.- Situació de sòl urbanitzat.

Es troba en situació de sòl urbanitzat, d'acord amb la legislació urbanística vigent, el classificat per les NS com a sòl urbà per estar integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis del nucli de població. La classificació queda recollida als plànols d'ordenació global del territori. Aquests terrenys en raó de la seva qualificació urbanística es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació i execució.

ARTICLE 2.1.02

FACULTATS, DRETS I DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS

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

2.- El dret de propietat del sòl comprèn les facultats d'ús, gaudi i explotació conforme a l'estat, classificació, característiques objectives i destinació que tingui a cada moment, així com la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre elles, havent de dedicar-se, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable, quedarà sempre sotmesa a la preservació d'aquests valors, i comprendrà únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació expressament autoritzi.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions previstes en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, podran legitimar-se actes i usos específics que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals, o que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

3.- En el sòl en situació rural, pel qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen les següents:

a).- El dret de consulta a les Administracions competents, sobre els criteris i previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i projectes sectorials, i de les obres que hauran de realitzar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si escau, les d'ampliació i reforçament de les existents anés de l'actuació.

b).- El dret d'elaborar i presentar l'instrument d'ordenació que correspongui, quan l'Administració no s'hagi reservat la iniciativa pública de l'ordenació i execució.

c).- El dret a participar en l'execució de les actuacions d'urbanització en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.

d).- La realització d'usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzi per no estar expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o la sectorial i siguin compatibles amb l'ordenació urbanística. Aquests usos i obres quedaran supeditades a la seva constància en el Registre de la Propietat i hauran de cessar i, en tot cas, ser demolides, sense dret a indemnització alguna, quan així ho acordi l'Administració urbanística.

L'arrendament i el dret de superfície d'aquests terrenys o de les construccions provisionals que s'aixequin en ells, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzaran automàticament amb l'ordre de l'Administració urbanística acordant la demolició o desallotjament per executar els projectes d'urbanització. En aquests supòsits no existirà dret de real·lotjament, ni de tornada.

i).- El dret d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb el previst anteriorment, sempre que l'exercici d'aquestes facultats sigui compatible amb la previsió ja continguda en l'instrument d'ordenació territorial i urbanística en relació amb el seu pas a la situació de sòl urbanitzat.

4.- La delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos a la Xarxa Natura 2000 només podrà alterar-se reduint la seva superfície total o excloent terrenys dels mateixos, quan així ho justifiquin els canvis provocats en ells per la seva evolució natural, científicament demostrada. L'alteració haurà de sotmetre's a informació pública, que, en el cas de la Xarxa Natura 2000, es farà de forma prèvia a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i l'acceptació per aquesta de tal descatalogació.

5.- En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat també inclouen:

a).- Completar la urbanització dels terrenys perquè compleixin els requisits i condicions establertes per a la seva edificació. Aquest dret podrà exercitar-se individualment o, quan els terrenys estiguin subjectes a una actuació de caràcter conjunt, amb els propietaris de l'àmbit.

b).- Edificar sobre unitat apta per a això en els terminis establerts i realitzar les actuacions necessàries per mantenir l'edificació, en tot moment, en un bon estat de conservació.

c).- Participar en l'execució d'actuacions de transformació urbanística en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a la mateixa, incloent entre ells les ajudes públiques i tots els que permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

6.- Amb les limitacions i servituds que requereixi la protecció del domini públic, les facultats referides en els apartats anteriors aconseguixen al vol i al subsòl fins a on determinin els instruments d'ordenació urbanística.

CAPÍTOL II: GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

ARTICLE 2.2.01

GESTIÓ I COMPETÈNCIA URBANÍSTICA

1.- La direcció i control de la gestió urbanística i de l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

2.- La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la

realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com expropiar els terrenys i construccions necessàries per efectuar les esmentades obres.

ARTICLE 2.2.02

SISTEMES D'ACTUACIÓ

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

L'Ajuntament podrà modificar l'àmbit de les unitats d'actuació i dels sistemes d'execució prevists en aquestes NS, d'acord amb els tràmits establerts en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, sense necessitat de procedir a la modificació puntual d'aquestes.

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

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

ARTICLE 2.3.01

CONCEPTE DE SÒL URBÀ

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

ARTICLE 2.3.02

DEURES LEGALS EN SÒL URBÀ

1.- Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà que no comptin amb les dotacions i serveis requerits per la legislació urbanística, hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar i, en el cas de trobar-se inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació (UA), a més a més complir amb allò que s'ha establert en el planejament per al seu desplegament.

2.- Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà, inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació (UA) de renovació o reforma de la urbanització o de dotació estan, a més a més, obligats al compliment dels deures legals següents:

a).- Actuacions de transformació urbanística de renovació o reforma integral de la urbanització.

A cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les actuacions de renovació o reforma integral en sòl urbà.

b).- Actuacions de transformació urbanística de dotació.

A cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte a l'anteriorment definida pel planejament.

3.- Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els que hi estan adscrits a elles estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures anteriors. Aquests es presumiran complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o, si no n'hi ha, al terme del termini en què hagués d'haver-se produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció

tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que puguin derivar-se de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

ARTICLE 2.3.03

TIPUS D'ORDENACIÓ

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

ARTICLE 2.3.04

CONDICIONS PER PODER EDIFICAR EN SÒL URBÀ

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

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 7/2012, de 13 de juny, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- Que confrontin amb vies públiques que disposin efectivament o puguin arribar a disposar, mitjançant la realització d'obres accessòries i prèvies o, en tot cas, simultànies amb les d'edificació, d'enllumenat públic, pavimentació i, si escau, voreres encintades, així com dels serveis urbanístics següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxa de proveïment d'aigua.
- Xarxa de sanejament, excepte en el sòl urbà delimitat en el planejament com a assentament al medi rural.
- Subministrament d'energia elèctrica.

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

b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants.

c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.

d).- Que, per edificar-los, no hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies als efectes de regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

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

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

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

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

4.- Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin 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.

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

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

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

8.- La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, abastiment d'aigua, xarxa d'hidrants contra-incendis, evacuació d'aigües residuals i, si escau, de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi, i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable i semblants.

9.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaran paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent haurà de complir amb el que estableix l'esmentada Llei segons allò que s'ha assenyalat en l'article 7.3.01.

ARTICLE 2.3.05

SÒL URBÀ AMB PLA PARCIAL INTEGRAT 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 ésser 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 de caràcter general com a particular, serà la que figura en aquestes normes.

2.- La parcel·lació assenyalada en els plànols corresponents és de caràcter indicatiu, mantenint, si s'escau, la seva vigència les llicències municipals de parcel·lació.

CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

ARTICLE 2.4.01

DEFINICIÓ I DESENVOLUPAMENT

1.- Definició.

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

2.- Desenvolupament.

El sòl urbanitzable no ordenat es desenvoluparà mitjançant els plans parcials corresponents als sectors delimitats en els plànols corresponents.

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

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

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

ARTICLE 2.4.02

OBLIGACIONS I DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS DEL SÒL URBANITZABLE

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

a).- Entregar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.

b).- Entregar a l'Administració competent, amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclogui.

c).- Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable.

d).- Entregar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també les esmentades instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.

e).- Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.

f).- Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

ARTICLE 2.4.03

EDIFICIACIÓ 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, si escau, el projecte de compensació o 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

3.- Fins que no es donin aquestes circumstàncies no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals del municipi o aquelles altres de caràcter provisional previstes a la legislació vigent.

4.- Al sòl urbanitzable, un cop s'hagi aprovat el projecte de compensació o de reparcel·lació i el pla parcial en el sòl urbanitzable no ordenat, així com el projecte d'urbanització corresponent i constituïda l'entitat de conservació, es podrà edificar, amb anterioritat a què els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats a l'article 41 del Reglament de gestió urbanística.

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 el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, o normativa que la substituesqui, i altres disposicions complementàries. A més, compliran les superfícies de les unitats mínimes de cultiu establertes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, o normativa que el substituesqui, i en aquestes normes.

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

ARTICLE 2.6.01

LLEI DE COSTES

Les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988, de 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 marítimoterrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries han assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions provisionals aprovades, així com els passos d'accés al mar.

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

Les obres, instal·lacions i usos existents, tant en domini públic marítimoterrestre com en zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada 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 95 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 marítimoterrestre, 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. A aquests efectes, previ informe favorable de l'Administració competent, l'estudi de detall podrà alterar l'àmbit del tram proposat pel planejament.

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. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocament no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns 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 no ordenat, 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.

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

1 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'emplacin 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 següents tipus:

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 i semblants.

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 i semblants.

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 i semblants.

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.- Religió (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 i semblants.

11.- Recreatiu (EQ-R):

Comprèn les instal·lacions destinades a la vida de relació i esplai dels ciutadans, tals com parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a

bars, oficines d'informació al ciutadà o turística, etc.

12.- Municipal divers (EQ-MD):

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

ARTICLE 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (SG-CI)

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i emplaçament de la xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües de pluja i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat a 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.

Comprèn, en particular, les àrees d'infraestructures tècniques (AIT) en sòl rústic, que es troben representades en el plànol d'estructura general i orgànica del territori, i també els terrenys que, en compliment del Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció i demolició han estat delimitats per a la ubicació de la planta de tractament 2: Corral Serra

3.- Transports (TR).

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

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 continguin les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-hi en polígons a desenvolupar per plans parcials o unitats d'actuació.

L'Ajuntament podrà acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà d'un pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes 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, tota intervenció tendent a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari i coherent amb les determinacions de les 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 marítim-terrestre, s'aplicaran les determinacions de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears. La zona de servei dels ports, d'acord amb l'article 12 de l'esmentada Llei, es qualifica 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 a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, d'ara endavant LDU, i, en general, qualsevol activitat d'ús i/o de realització d'obres.

En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous, les parcel·lacions, segregacions o qualsevol altre acte de divisió de finques o predis en sòl rústic. Instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació i la substitució, modificació o canvi de lloc de màquines i motors, així com la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems també està subjecta a llicència urbanística, excepte, d'acord amb l'article 2 del Reial decret llei 19/2012, de 25 de maig, la realització d'obres de acondicionament de locals per desenvolupar l'activitat comercial que, per la seva naturalesa, no requereixin de la presentació d'un projecte tècnic de conformitat amb l'establert en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

En aquest tipus d'obres no subjectes a llicència urbanística, 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 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 en els apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les NS amb independència de la seva pertinença al domini públic i sense perjudici de que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

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

ARTICLE 4.1.03

PROCEDIMENT I COMPETÈNCIA PER A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

1.- Procediment.

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

2.- Competència.

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

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

3.- Llicències en sòl rústic.

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

ARTICLE 4.1.04

TIPUS, ABAST I CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES

1.- Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

a).- Parcel·lació.

b).- Urbanització i dotació de serveis.

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

d).- Obres menors.

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

f).- Instal·lació.

g).- Obertura i funcionament.

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

- i).- Els moviments de terra, com els desmunts, aplanament, excavació i terraplenat, excepte que els esmentats actes formin part d'un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat.
- j).- La demolició de les construccions, salvant els casos declarats com a ruïna imminent.
- k).- La tala d'arbres integrats en massa arbòria.
- l).- La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
- m).- Els tancaments de solars i terrenys.
- n).- Les xarxes radioelèctriques.
- o).- Els altres actes que assenyalin els plans que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries.

2.- Abast i contingut.

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

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

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

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

La llicència urbanística no eximeix 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 legislació agrària, a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, al Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa l'esmentada Llei o normativa que el substitueixi, i a aquestes NS.

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

ARTICLE 4.1.06

LLICÈNCIES PER A MOVIMENT DE TERRES

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

L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma tal que pugui dificultar el destí previst en les 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 és suficient la presentació del projecte bàsic, al qual, en cas necessari, s'hi adjuntaran els informes d'altres organismes i/o estudis complementaris legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests informes o estudis o les deficiències que s'hagin observades pels serveis tècnics municipals, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

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

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

El projecte d'execució, en el cas legalment exigible, s'acompanyarà del projecte d'infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, segons el que disposa el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i el Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el seu Reglament regulador, així com, en el cas que correspongui, del projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques als edificis, segons el que disposa el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, redactats per tècnic competent i visats pel Col·legi professional corresponent.

Amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació i als efectes de poder constatar que l'actuació projectada compleix amb les condicions tècniques, de dimensió i d'ús fixades pel planejament i la normativa aplicable, s'exigeix la constància i, si escau, acreditació dels documents següents:

1.- Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la amb el planejament aplicable.

En cas d'intervenció en edifici existent, la justificació de la legalitat urbanística de l'esmentada edificació.

2.- En sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes prevists en l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.

3.- Fotografies de la parcel·la i de les seves confrontants, des del vial al qual dóna 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), on s'expressi la situació de la parcel·la o finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la qual estigui situada o de la finca. S'hauran d'acotar les distàncies de l'obra a l'eix de la via pública i a la vorera més pròxima i s'indicarà l'orientació i les alineacions i rasants oficials del vial d'accés. Així mateix s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbratge, fanals i mobiliari urbà, i fixar-ne, a més a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.

5.- Topogràfic del solar en què estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voravia.

6.- El sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà d'haver aportat a l'Ajuntament els documents següents:

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

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 a més, en compliment del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, els productors d'aquests residus estan obligats a:

a).- Presentar un contracte formalitzat amb els gestors autoritzats pel servei públic insularitzat per gestionar els residus generats, en el moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició, abans de l'inici, adjunt a la corresponent sol·licitud o en el moment de la retirada de la llicència municipal d'obres, segons es tracti d'obra menor o major, respectivament.

b).- Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció-demolició, els 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, en quant 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, Comerç i Indústria.
- 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

LLICÈNCIES PER A OBRES MENORS

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

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

a).- A la petició de llicència d'obra menor s'hi ha d'adjuntar:

- Plànol de situació.
- Croquis de l'estat actual.
- Croquis de les modificacions, on s'assenyalin les variacions introduïdes.
- Memòria descriptiva de les obres.
- Pressupost detallat per partides i total de l'obra.
- Nomenament d'empresa constructora.

b).- Per a la col·locació de grues i, si així ho estimen els serveis tècnics municipals, bastiments, quan l'entitat d'aquests el requeresqui, s'exigirà el nomenament d'un tècnic competent, mitjançant document firmat i visat pel col·legi professional corresponent.

c).- En cas de requerir-se, de conformitat amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, estudi o estudi bàsic de seguretat i salut i, si escau, nomenament d'un coordinador de seguretat i salut. L'esmentat estudi s'haurà d'aportar redactat per tècnic competent.

d).- Sense perjudici de l'ordenança municipal que els reguli, queden exclosos del compliment de les obligacions del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, assenyalades en l'article anterior els productors de residus provinents d'obres menors i reparacions domiciliàries. No obstant això, hauran de ser abocaments a una planta de tractament del servei públic insularitzat.

ARTICLE 4.1.09

LLICÈNCIA PER A DEMOLICIÓ DE CONSTRUCCIONS

1.- Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu competent designat per dirigir-les.

2.- La sol·licitud de llicència s'acompanyarà dels 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

1.- Termini de resolució de llicències.

a).- S'atorgaran o denegaran en el termini d'un mes, comptat des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació, les llicències relatives a:

- Obres i instal·lacions industrials menors.
- Obertura d'activitats excloses del R.A.M.N.I.P., segons l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer.
- Les obres menors, enteses en els termes de l'article 7.2 de la LDU i article 4.1.08 d'aquestes normes.

b).- La resta de llicències, d'acord amb l'article 7.2 de la LDU, no catalogades com a obres menors, 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.

2.- Silenci administratiu.

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

a).- Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.

b).- Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística s'aplicarà el que es preveu en la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i l'article 23 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.

c).- Quan per a determinada actuació subjecta a llicència fossin prèviament exigibles autoritzacions o informes d'altres organismes de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini perquè actui el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per emetre la seva autorització.

d).- En cap cas no s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

e).- Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per resoldre, l'Ajuntament està obligat a dictar resolució expressa en els termes prevists en la Llei 30/1992 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

ARTICLE 4.1.11

INICIACIÓ, TRANSMISSIÓ, PRÒRROQUES I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

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

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

1.- Iniciació.

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

2.- Transmissió.

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

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

3.- Pròrroques.

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

4.- Caducitat.

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

Un cop extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada,

excepte, prèvia autorització o ordre de l'Ajuntament, les obres estrictament necessàries per garantir la seguretat de les persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada.

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

5.- En cas de renúncia del director d'obra i/o del director d'execució d'aquesta, la llicència quedarà sense efecte i els treballs en l'obra, excepte els que afectin la seguretat, hauran de suspendre's 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, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades per l'Ajuntament i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, no podent iniciar-se les obres de modificació fins que hagi recaigut la resolució favorable.

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

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

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

ARTICLE 4.1.13

CÈDULES D'HABITABILITAT I LLICÈNCIES DE PRIMERA UTILITZACIÓ

1.- Cèdules d'habitabilitat.

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

2.- Llicències de primera utilització.

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

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

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

a).- Certificat final d'obra, subscrit pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi professional i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.

b).- Liquidació final del cost de l'obra.

c).- Si s'escau, de conformitat amb el que estableix l'article 2 del Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis, la documentació indicada en l'article 10.2 relativa a aquestes instruccions.

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

L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix els sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivàs d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a que fa referència la legislació urbanística aplicable.

ARTICLE 4.1.14

LLICÈNCIES D'ACTIVITATS

Les llicències integrades d'activitats, d'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei 12/2010, de 12 de novembre, modificada mitjançant la disposició final primera del Decret Llei 7/2012, de 15 de juny, queda sotmès al règim jurídic següent:

1.- Procediment per a la instal·lació.

Per a la implantació de les activitats permanents majors ha d'obtenir-se prèviament el permís d'instal·lació, d'acord amb l'establert en la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.

2.- Procediment per a l'inici i l'exercici de les activitats permanents.

Per a l'inici i l'exercici de les activitats permanents, siguin majors, menors o innòcues, el seu titular haurà de presentar davant l'òrgan competent una declaració responsable d'inici i exercici d'activitat, on declari:

a).- Complir els requisits establerts en la normativa vigent i, si es tracta d'activitats majors, també, si escau, les condicions imposades en la concessió del permís d'instal·lació.

b).- Mantenir els requisits i les condicions de l'apartat anterior durant tota la vigència i tot l'exercici de l'activitat.

c).- Disposar de la documentació que així ho acredita.

d).- Comunicar la data d'inici de l'activitat.

i).- Estar en possessió d'una pòlissa de responsabilitat civil vigent i al corrent de pagament.

Per a les activitats majors i menors, l'esmentada declaració responsable haurà d'acompanyar-se del certificat tècnic preceptiu i, si escau, visat pel col·legi professional corresponent, que expressi l'adequació de les instal·lacions a la normativa vigent, al projecte tècnic presentat i a les condicions imposades. Si hi hagués variacions entre el projecte d'instal·lacions i els elements realment executats, el tècnic responsable haurà d'acreditar documentalment que les variacions introduïdes, si escau, no són substancials. Quan es tracti d'activitats menors s'ha d'adjuntar el projecte tècnic corresponent del realment executat.

Per a l'inici i l'exercici de les activitats permanents innòcues, aquesta declaració responsable haurà d'acompanyar-se d'una acreditació, signada per tècnic competent, del compliment de la normativa aplicable, juntament amb una descripció de l'activitat que es pretén realitzar i plànols d'emplaçament, planta i altura, amb ubicació de les instal·lacions i maquinària.

3.- Procediment per a l'inici i l'exercici de les activitats no permanents.

3.1.- Per a l'inici i l'exercici de les activitats no permanents de tipus temporal, el titular ha de presentar davant l'òrgan competent una declaració responsable d'inici i exercici d'activitat, on declarar:

a).- Complir els requisits establerts en la normativa vigent i en les activitats no permanents temporals convalidables també les condicions imposades en la resolució d'inscripció en el registre autonòmic d'activitats no permanents temporals convalidables.

b).- Mantenir els requisits i les condicions de l'apartat anterior durant tota la vigència i tot l'exercici de l'activitat.

c).- Disposar de la documentació que així ho acredita.

d).- Comunicar la data d'inici de l'activitat així com l'aixecament i el desmuntatge prevists.

La declaració responsable de les activitats no permanents temporals haurà d'anar acompanyada de:

a).- Certificat tècnic final de muntatge.

b).- Plànol d'emplaçament de l'activitat temporal a escala adequada.

c).- Acreditació de l'autorització de l'òrgan competent quan se situï en domini públic.

3.2.- El procediment per a l'autorització de les altres activitats no permanents relacionades en l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 16/2006, 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat, serà l'establert en aquesta Llei.

ARTICLE 4.1.15

ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES

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

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

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

ARTICLE 4.1.16

DRET FONAMENTAL AL REPÒS

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

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

CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTICLE 4.2.01

ORGANITZACIÓ I FUNCIONS DE LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA

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

ARTICLE 4.2.02

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA, INFRACCIONS I PRESCRIPCIÓ

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

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

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

ARTICLE 4.3.01

DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Deure de conservació genèric.

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

arquitectònic i rehabilitació urbana. També estaran subjectes als esmentats deures les instal·lacions, terrenys, jardins i cartells.

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

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 i semblants 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 enlletgessin 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, financii o assumesqui aquella part del cost que superi el deure de conservació.

ARTICLE 4.3.04

RUÏNA IMMINENT I SUPÒSITS LEGALS PER A LA DECLARACIÓ DE RUÏNA

1.- Ruïna imminent.

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

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

- a).- Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- b).- Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c).- Quan existesquin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

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, previstes en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin seran les següents:

a).- Segons alineació vial.

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

b).- Edificació aïllada.

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

c).- Volumetria específica.

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

En aquest cas, quan no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable serà la suma de la superfície corresponent a totes les plantes permeses, compresa dins les alineacions de façana o mitgeres que les limitin, més la superfície edificable dels cossos i elements sortints permesos, excepte la de soterranis i semisoterranis

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.

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 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 de les NS del 86.

- 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 onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, 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 de les NS del 86, 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 de les NS del 86.

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

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.

Quan les ordenances especifiquin volum màxim, aquest serà el comprès entre els elements constitutius de tancament o coberta de totes les plantes edificades, excepte:

- L'últim forjat.
- Les cobertes inclinades que es permetin sobre l'altura màxima.
- Els soterranis i semisoterranis, així com balcons, terrasses, porxos en planta baixa, galeries o porxes i escales que estiguin cobertes 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 ho facin com a edificabilitat.

2.- Altura màxima.

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

3.- Altura mínima.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

4.- Nombre de plantes.

a).- La correspondència entre nombre de plantes i altura s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona: planta baixa (B) i plantes pis (P). La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos.

b).- La planta sotterrani o semi sotterrani no computarà com a planta quan la part superior del forjat del sostre respecti les limitacions assenyalades en l'article 6.1.06 i article 6.2.03. S'exceptuen d'aquesta condició les rampes d'accés, quan la planta sotterrani o semi sotterrani es destini a aparcament de vehicles, en una longitud horitzontal màxima de sis (6) metres, així com els accessos a instal·lacions en una longitud màxima horitzontal d'un metre i vint centímetres (1,20).

c).- Als efectes 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 semisotterrani, 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.

Els solars que incompleixin la situació anterior es podran reomplir fins al nivell definit per la línia que uneixi les rasants dels vials oposats de l'illa, complint amb les limitacions de terraplenaments en els espais de reculada obligatòria, i les altures es mesuraran des de l'esmentada línia de rasant. De no reomplir-se el solar, la mesura es realitzarà a partir del terreny natural

ARTICLE 5.1.04

SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

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

Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions en les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

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 i patis descoberts no computaran en cap tipus d'edificació.
- 3.- No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, trasters, centres de transformació i serveis auxiliars diversos) o equipament complementari de la indústria turística (cuines, magatzems, bugaderies i semblants), quan tampoc no ho facin com a planta segons definició de l'apartat 4.b de l'article 5.1.03.
- 4.- La superfície dels porxos i pèrgoles computarà al cinquanta per cent (50 %) sempre que estiguin oberts en una dimensió superior a un terç (1/3) del seu perímetre. En els altres casos computarà al cent per cent (100 %), encara que no comptabilitzaran com a edificabilitat quan estiguin oberts en la meitat (1/2) o més del seu perímetre.

S'entendrà com a tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.
- 5.- No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en les edificacions unifamiliars aïllades.
- 6.- En edificació d'ús exclusiu comercial, administratiu, industrial o equipaments, es podran descomptar del còmput de superfície construïda les superfícies destinades a aljubs, magatzems i serveis generals de l'edificació que es trobin situats en planta baixa fins a un màxim del deu per cent (10 %) de la superfície de la parcel·la.
- 7.- 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:
 - a).- El forjat del sostre de la darrera planta.
 - b).- La formació de terrats i cobertes inclinades amb pendent màxima d'un trenta per cent (30 %), sense sobrepassar l'altura total de l'edificació.
 - 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 útil del replà d'accés al terrat de quatre (4) m² 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) m² 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 contingui, amb una altura total de quatre (4) metres, l'espai necessari perquè l'ascensor tingui 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.

ARTICLE 5.1.07

REORDENACIÓ DE VOLUMS

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS en qualssevol de les zones, excepte en cas antic que serà amb caràcter excepcional, mitjançant un estudi de detall amb l'àmbit mínim d'una illa, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clares avantatges per a la ciutat.

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

En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

ARTICLE 5.1.08

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 cinquanta centímetres (3,50) sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres. Aquesta distància podrà reduir-se a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en cas de passatge per a vianants.

2.- Les baixants d'aigües, tant de pluja com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana de la planta baixa, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la

primera planta pis i superiors.

3.- Els balcons i cossos tancats volats no tindran un voladís superior a la dècima part (1/10) de l'ample de la via pública i es separaran un mínim de cinquanta (50) centímetres del caire exterior de l'encintat de la voravia. S'hauran de separar dels veïns una distància mínima igual a la del voladís 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 només podran tancar-se quan es trobi admès en les ordenances particulars de les zones. En el cas d'existir xamfrà i excepte que de forma adequada es justifiqui estèticament, aquest haurà de deixar-se totalment obert o tancat, acumulant o descomptant l'esmentada longitud del còmput total del voladís permès.

ARTICLE 5.1.09

XAMFRANS

Els xamfrans seran d'obligatòria execució quan estiguin grafiats en el plànol d'ordenació o així estigui definit en les condicions d'edificació de les zones. La longitud mínima del xamfrà serà d'1,50 metres quan no contingui finestres i de 2,40 metres quan les tingui.

No s'ha de deixar xamfrà a les cantonades on al meys una de les alineacions de la façana tingui establerta una reculada respecte del carrer.

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 sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per una nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada en els plànols d'ordenació.

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

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

ARTICLE 5.1.12

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:

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

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

adquisició i rehabilitació de béns immobles declarats d'interès cultural i catalogats i a l'adquisició i millora d'àrees naturals, adopció de mesures de millora i conservació del medi ambient.

A més a més, aquests béns, recursos i drets, d'acord amb la disposició addicional quarta de la Llei 7/2012, de 13 de juny, qualsevol que sigui l'ús lucratiu al que estiguin destinats, amb excepció del residencial protegit, podran tenir la condició de preu del contracte, a aquest efecte de retribuir al contractista, de conformitat amb el que disposa la normativa de contractació del sector públic, sempre que el contracte tingui per objecte alguna de les destinacions del patrimoni públic de sòl que estableix la legislació vigent.

c.2).- Ús de domini privat:

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

d).- Segons la seva compatibilitat.

d.1).- Ús permès:

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

d.2).- Ús condicionat:

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

d.3).- Ús prohibit:

És aquell la implantació del qual no 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.

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, albergs, asils i semblants, excepte els de caràcter assistencial o religiós.

2.- Industrial o secundari.

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

a).- Indústries:

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

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

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

a.2).- A zona industrial urbana.

b).- Magatzems:

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objetes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius i semblants, 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, tintorereries i similars.

3.- Serveis o terciari.

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

a).- Comercial:

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

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

elements següents:

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

La densitat comercial màxima del municipi en metres quadrats de superfície construïda per zones o barris, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m², serà el resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge.

Fins a la determinació, mitjançant la disposició reglamentària prevista en la Llei 8/2009, de 16 de desembre, del concepte de població equivalent i del percentatge, s'aplicarà transitòriament el quadre de densitat màxima comercial que s'assenyala en la memòria justificativa.

b).- Administratiu privat:

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

c).- Turístic:

Són les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. 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.

En qualsevol cas, segons l'establert en la disposició addicional desena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, l'ús turístic està expressament permès als edificis catalogats previ informe favorable i vinculant de les Administracions competents en matèria turística i de patrimoni.

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.

Aquests usos, quan comportin activitat musical, es permetran d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

4.- Equipaments.

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn els següents usos diferenciats i 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 i semblants, 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, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació i semblants. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents i semblants.

d).- Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda 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 altre usos, tals com universitaris, docents i semblants. 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 l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

f).- Seguretat:

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

g).- Sanitari:

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

h).- Religios:

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTA MARGALIDA: NORMES

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 i semblants, d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

j).- Abastiment:

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques i semblants. 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 el 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.

l).- Municipal divers:

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

5.- Comunicacions i infraestructures.

a).- Xarxa viària:

L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres, per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i per les pròpies 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 i semblants), 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), encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

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'apartat 1 de l'article 6.3.11.

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: 1 a 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, excepte la bugaderia, sauna, gimnàs, lavabo complementari o recintes similars en edificació unifamiliar. No obstant això, aquest ús es permetrà en plantes per sota de la baixa en solars amb edificació segons alineació a 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 es trobi per sobre 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.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTA MARGALIDA: NORMES

- L'ús residencial destinat a habitatge de preu taxat (HPT) estarà subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.

5.2.- Industrial o secundari.

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

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

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 al casc antic i 10 a la resta.
- Superfície màxima: 300 m².
- 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 m².
- 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 d'allò que s'ha determinat en l'article 5.2.02, es consideren "gran establiment comercial", d'acord amb el que estableix la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 700 m². Els establiments comercials amb superfície de venda inferior a les assenyalades, oberts al públic amb anterioritat al 17 d'octubre de 2006, que manquin de llicència d'instal·lació i d'obertura i funcionament, sense perjudici del compliment de la normativa aplicable, estaran exempts de la seva obtenció.

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

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tindran la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 2.000 m².

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

c.2).- Comercial i establiment públic:

Els usos permesos de comercial i establiment públic assenyalats amb un (*) en les normes particulars de l'annex I estaran limitats a les zones assenyalades en el plànol d'usos permesos i regiran les següents normes d'aplicació:

- S'autoritzen en situació de soterrani, planta baixa i primer pis.
- L'ocupació serà la total permesa a cada zona.
- Quan en una cantonada conflueixin una zona comercial i/o d'establiment públic i una altra on aquests usos no estiguin permesos, es podrà perllongar l'ús permès en l'altra via fins al límit de la propietat i com a màxim vint (20) metres.
- Els locals comercials i/o establiments públics existents, anteriors al 10 de desembre de 1990, situats en una zona amb aquest ús no permès, podran mantenir l'activitat i canviar de titular encara que, en cas de cessament de la mateixa, aquesta no es podrà recuperar.

c.3).- Turístic:

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

5.4.- Equipaments.

Situacions permeses en zona residencial urbana i en zona de qualificació específica: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu-institucional i religiós: 1 a 4, esportiu: 1 a 5, seguretat, sanitari, abastiment i recreatiu: 2 a 4, i cementiri: 4.

5.5.- Comunicacions i infraestructures.

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

5.6.- Espais lliures.

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

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

Quan algun dels usos definits en la norma 5.2.02 comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes, d'acord amb la norma 6.3.06, 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.

ARTICLE 5.2.04

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL

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

Per procedir al càlcul d'habitatges per solar, es dividirà la superfície de solar per la densitat de la zona i es prendrà l'enter inferior si el nombre resultant té decimal inferior a 0,5 i el sencer si el decimal és igual o superior a 0,5

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i per 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.- 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.

2.- 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 i semblants, que no superin l'ample de seixanta (60) centímetres, l'altura útil mínima podrà ser de dos metres i vint centímetres (2,20). Així mateix, en les cambres d'estar es podrà disminuir l'altura útil a dos metres i vint centímetres (2,20) en una superfície útil no superior al vint per cent (20 %) d'aquelles.

3.- En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

4.- En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

5.- La composició mínima de l'habitatge serà l'establerta a l'article 9 de l'annex per a habitatge o apartament reduït i a l'article 10 per a habitatge o apartament complet del Decret 145/1997, de 21 de novembre.

La superfície útil mínima de l'habitatge serà de: 37 m².

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

ARTICLE 5.3.02

ESCALES INTERIORS

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

ARTICLE 5.3.03

HABITATGES ADAPTATS A MINUSVÀLIDS

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

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

ARTICLE 5.4.01

IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

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

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

ARTICLE 5.4.02

BUITS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

1.- A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m², 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) m².

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de segona categoria exclusivament les següents

dependències: Vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte l'estedor-bugaderia, així com l'escala comuna a diversos habitatges

3.- Patiets.

a).- Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a seixanta (60) centímetres.

b).- Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet només les següents dependències: vestíbul, rebost, traster o armaris i zones de circulació.

4.- Patis mancomunats.

a).- Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants quan es constitueixin mancomunitat amb la finalitat de complimentar les dimensions mínimes exigides.

b).- La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituïnt, 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 i semblants.

6.- Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable i dotat d'un desguàs amb sífó amb capacitat per a la recollida de les aigües de pluja i de neteja.

ARTICLE 5.4.05

VENTILACIÓ I EVACUACIÓ DE FUMS

1.- Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts.

a).- La superfície dels buits de ventilació directa dels banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0,25) m².

b).- S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0,25) m².

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 o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) ni a un terç (1/3) de la seva altura.

c).- En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent, deixant lliure de nova edificació i en tota la seva altura, almenys un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar confrontant.

2.- Obres de reforma

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

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

ARTICLE 5.5.01

ALTURA LLIURE, DIMENSIONS I ACCESSIBILITAT DELS LOCALS

1.- Altura lliure i dimensions dels locals comercials.

L'altura mínima lliure dels locals serà de tres (3) metres, que es podrà reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en una superfície fins al cinquanta per cent (50 %) i a dos metres i vint centímetres (2,20), a les zones de

magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 5.6.03.

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

La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ésser inferior a trenta-cinc (35) m². L'Ajuntament, en funció de l'ús al qual es destini el local, podrà exigir una superfície major.

2.- Altura lliure dels locals industrials.

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

3.- Locals d'espectacles públics.

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

4.- Accessibilitat.

a).- Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i, adoptant les mesures previstes en la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixin la normativa de prevenció d'incendis.

b).- Els locals comercials, situats en edificis de nova planta on existesquin habitatges, hauran de disposar els 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'article 4.1.14.

2.- Galeries comercials.

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

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

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

ARTICLE 5.5.03

SERVEIS HIGIÈNICS

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

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

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

ARTICLE 5.5.04

CONDICIONS GENERALS DELS LOCALS DESTINATS A L'ÚS ADMINISTRATIU

Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil mínima de 35 m². Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m².

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

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

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

CAPÍTOL VI: ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS

ARTICLE 5.6.01

VESTÍBULS

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.

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.

ARTICLE 5.6.02

CIRCULACIÓ

Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic a un habitatge tindrà, al menys, una amplada lliure d'un metre i vint centímetres (1,20).

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

ARTICLE 5.6.03

ESCALES

1.- Condicions d'amplària i altura.

a).- L'amplària mínima de l'escala haurà de ser d'un (1) metre, excepte en escales corbes que serà de 1,20 m. L'altura, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres i vint centímetres (2,20).

b).- Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una 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 i l'altura màxima a salvar serà de 3,20 m.

d).- En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplària mínima d'un metre i trenta centímetres (1,30).

2.- Graons.

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

a).- La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estarà compresa entre cinquanta-quatre (54) i setanta (70) centímetres.

b).- L'estesa mínima serà de vint-i-vuit (28) centímetres, excepte en escales corbes que tindran com a mínim una línia d'empremta de 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 seran d'iguals dimensions.

3.- Distància i altura mínima de barana.

a).- Distància mínima des de qualsevol esglaió 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.

3.- Il·luminació i ventilació.

a).- Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació ja sigui directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'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) m².

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. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, la superfície útil del cambril o amplària de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efectes fins que el peticionari no acrediti, 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) m² i capacitat d'aparcament igual o inferior a tres (3) places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present norma.

3.- Edificis de nova planta

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

4.- Edificis existents

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

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

- La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i, si aquesta distància és menor de quatre (4) metres, haurà d'estar provista d'accionament per comandament a distància.
- La pendent màxima de les rampes serà del vint-i-cinc per cent (25 %).
- Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tindran, en els trams corbs 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 m²/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) m² 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) m² d'edificació.

f).- Religiosos: una (1) plaça per cada cent (100) m² 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) m² d'edificació o per cada quinze (15) llits.

i).- Cultural, industrial i resta d'usos: una (1) plaça per cada cent (100) m² 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 cinquanta per cent (50 %) 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 9 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 300 m².

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, i 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.

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 aparcat 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 comprés 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.

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

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

4.- Rampes.

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

7.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

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

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

8.- Altura lliure.

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

A les rampes, l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) a tots els 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 tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents (600) m², 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) m² 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 patiets tindran 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) m³ per hora i per m² 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) cm² per cada dos-cents cinquanta (250) m² 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 medició 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) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² construïts d'edificació residencial. Per a habitatges unifamiliars, aïllats i agrupats la reserva mínima serà de deu

(10) m³ 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 deu (10) m³ 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) m³ per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100 m³.

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.

També, d'acord amb la norma 43.3 del Pla territorial insular de Mallorca, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües pluvials en inodors i instal·lacions de reg. També, excepte als edificis de menys de 12 habitatges i a la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin inferiors a 300 unitats de descàrrega, s'haurà d'instal·lar un circuit per a la reutilització de les aigües grises condicionades i tractades per a inodors i instal·lacions de reg. No obstant això, quan no sigui obligatòria la seva instal·lació, es realitzarà la preinstal·lació de dues xarxes separatives, una per al circuit d'aigües grises i una altra per al d'aigües negres, que permetin el reciclatge d'aigües grises en inodors i instal·lacions de reg.

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.

ARTICLE 5.9.03

DESGUÀS D'AIGUA DE PLUJA

En els casos que existesqui xarxa d'aigües pluvials, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin a l'esmentada xarxa. Quan no existesqui xarxa de pluvials, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

ARTICLE 5.9.04

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA CALENTA

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

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

ARTICLE 5.9.05

SANEJAMENT

S'estarà a l'establert a l'article 7.c de l'annex I i 6.c de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat 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 amb l'autorització prèvia de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La instal·lació i manteniment de les esmentades mesures seran per conta del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.

b).- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:

- La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i s'acompleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti l'evacuació o reciclatge de llocs de les plantes de tractament d'aigües residuals.

2.- Autorització d'abocaments.

a).- Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

b).- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provinents de les activitats classificades i qualsevulla

altres susceptibles d'alterar el medi ambient només s'autoritzaran si són assimilables als de natura urbana.

c).- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctors amb caràcter previ a l'autorització:

- Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
- Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament a l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
- Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.

d).- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües o norma que el substituesqui o modifiqui.

e).- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:

- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
- Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
- Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
- Matèries primes o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.
- Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.
- Descripció del règim d'abocaments (cabal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
- Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau de eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posta en marxa realitzats.
- Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
- Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements de emmagatzemament de matèries primes, composts intermedis o productes elaborats susceptibles de ser abocats a la xarxa de clavegueram.
- Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

f).- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior de les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció a les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram. Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan enfront de la mateixa existesqui xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

h).- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin a l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les llicències següents:

- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
- La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró simple o longitudinal.

- La posta en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
- Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas de que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construïran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
- La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
- La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.

i).- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.

3.- Limitacions als abocaments.

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

4.- Mostrari i anàlisi

a).- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

b).- Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.

c).- Les mostres es prendran de mode que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.

d).- Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

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

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

b).- La fossa sèptica o depuradora s'haurà de construir amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment al voltant del vuitanta per cent (80 %) i quan estiguin situades a menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs i semblants haurà d'impermeabilitzar-se les seves parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.

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 límits de la parcel·la i situar-se en el 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 m² 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 m² de terreny per cada habitant potencial.
- De risc alt o en una zona afectada per un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà: es requerirà un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient i, en tot cas, les fosses sèptiques seran completament estanques amb capacitat mínima per a deu dies.
- Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

e).- En els casos que es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà, d'acord amb els articles 65, 66 i 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, no es podrà evacuar a fossa sèptica.

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 tingui caràcter provisional.

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

Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'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

Les parets mitgeres i les pròpies adossades a eixos mitgers, sigui de càrrega o de tancament, tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

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

ARTICLE 5.10.02

PROTECCIÓ CONTRA LA HUMITAT

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

ARTICLE 5.10.03

TANCAT DE PARCEL·LES I SOLARS SENSE EDIFICAR

1.- Tant els solars com les parcel·les en sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge revocada o pintada i amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca, a tot el contorn del solar o parcel·la, haurà de ser d'un metre i vuitanta centímetres (1,80).

2.- El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial.

3.- Al produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tindran obligació d'efectuar el tancament en el termini màxim de dos (2) mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les voreres i pavimentació.

4.- Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici, sense la construcció immediata d'un altre de nova planta, serà obligatori el tancament de la parcel·la. L'esmentat tancament s'haurà de dur a terme en el moment efectiu de la demolició i es situarà a l'alineació oficial.

5.- Es podran exceptuar de la condició de tancament obligatori, a judici de l'Ajuntament, aquells solars o parcel·les no edificades situades en àrees a les quals el seu aixecament pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

ARTICLE 5.10.04

CONSTRUCCIÓ DE VORAVIES

La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que la seva construcció 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 d'empedrar-se en la seva totalitat, tenint el caràcter de pas per als vianants amb trànsit restringit a residents.

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

Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi la ordenança municipal corresponent i s'haurà de procedir a l'arrancada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits assenyalats en ella.

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

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

No es podrà extendre'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 vorera i la vorada amb un pendent màxim del dotze per cent (12 %) i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per cada distància de façana mínima de solar.

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

S'haurà de complir el 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.

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 d'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 semblants) 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 superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai un desè (1/10) de l'ample del carrer ni els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

En casc 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 vuitanta (80) 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 casc antic es prohibeix l'ús de qualsevol mena de material plàstic i els colors estaran sempre dins la gamma de colors de la façana i sense cap tipus de lletres o publicitat.

ARTICLE 5.11.04

ANUNCIS, RÈTOLS I CARTELLS PUBLICITARIS

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

- 1.- Que no sobresurtin més de quinze (15) centímetres del pla de la façana, excepte que es recolzin sobre una marquesina o adossats al cantell d'aquesta.
- 2.- En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora 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.
- 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

FANALS

Les instal·lacions de fanals 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 fanals 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.

5.- En qualsevol cas, en els establiments turístics existents, amb un informe previ preceptiu i vinculant de l'administració turística, es permetran les obres de millora assenyalades en disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme.

ARTICLE 5.12.02

EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1.- Edificis ajustats a les NS.

Als edificis existents que s'ajustin a les NS, es podran realitzar les obres de reforma i canvi d'ús i, sempre que no s'hagin esgotat els paràmetres i estiguin permeses en les ordenances particulars de la zona, també les d'ampliació.

2.- Edificis disconformes amb les NS.

Als edificis existents disconformes amb aquestes NS, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar les obres següents segons la seva situació urbanística:

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).- En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada 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. Els soterranis també es podran s'ampliar fins a exhaurir l'ocupació permesa quan estiguin destinats a usos que no computin com a edificabilitat.
- 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.

Als edificis existents segons alineació a vial i regulats mitjançant profunditat edificable, es podrà situar fora de l'esmentada profunditat un ascensor quan es compleixin les condicions següents:

- No existesqui ascensor alternatiu.
- Es justifiqui la impossibilitat de situar-lo a la zona comuna de l'edificació.
- Es compleixin les condicions d'accessibilitat del 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.
- Ocupi fora de la profunditat edificable l'espai estrictament necessari i no causi perjudici als confrontants.
- Es tramiti prèviament un estudi de detall que justifiqui la seva necessitat segons aquest apartat i compleixi les condicions d'integració de l'apartat següent.

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.- Edificis d'allotjament turístic.

3.1.- En les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existesqui romanent d'edificabilitat que pogués materialitzar-se en un edifici aïllat, s'admetrà que aquest s'adossi a l'edifici principal, encara que només en planta soterrani, baixa i primer pis, complint amb les següents condicions:

- a).- Les reculades a carrer i partions establerts en aquestes normes.
- b).- L'ocupació màxima permesa per a la parcel·la.
- c).- Les superfícies mínimes de jardins, solàrium, piscina, aparcaments i semblants resultants d'aplicar a la parcel·la l'ordenació turística que li correspongui.
- d).- La nova edificació s'ha de destinar a ampliar els serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons i similars) i obtenir l'autorització sectorial turística única d'acord amb el Decret 13/2011, de 25 de febrer, que remet al sistema de declaració responsable d'inici d'activitat turística.

3.2.- El canvi d'ús d'un edifici existent d'allotjaments turístics a residencial, d'acord amb la Llei 8/2012, de 13 de juny, del turisme, es podrà realitzar, amb informe previ de l'administració turística, per raons

d'incompatibilitat de l'ús turístic amb la zona on es trobi situat que justifiquin la seva inviabilitat turística o econòmica.

En tot cas, la dimensió mínima dels habitatges resultants seran de 90 m² de superfície construïda, excepte en un 10 % d'unitats que podrà ser inferior. La densitat màxima serà d'1 habitatge per cada 120 m² d'edificació i, almenys, un 10 % de la mateixa s'haurà de destinar a algun o a alguns dels usos següents: establiments públics, administratiu, comercial o equipaments (esportiu, docent o sociocultural). Cada habitatge haurà d'estar dotada d'1 plaça d'aparcament en la parcel·la o en una altra vinculada situada com a màxim a 200 m² de distància. En edificis inadequats, s'admetrà també el canvi d'ús amb demolició total de l'establiment i reconstrucció complint els paràmetres urbanístics preexistents.

TÍTOL VI: NORMES DE ZONES HOMOGENIES

CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

ARTICLE 6.1.01

DEFINICIÓ DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL O ESPAI LLIURE PÚBLIC

És aquella a la qual les façanes de les edificacions s'han de situar confrontants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana i per una ocupació màxima.

A zona d'edificació continua amb reculada a carrer, aquests metres de reculada no computaran per al càlcul de la profunditat edificable.

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.

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 coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa es permetran obertures en ell i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, essent d'aplicació la normativa corresponent a l'alineació interior al pati d'illa.

ARTICLE 6.1.03

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS EN ELS PATIS D'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 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.

En solars amb façanes donant a vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, amb diferents altures, l'altura serà la corresponent a cadascuna de les façanes, 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.

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.- Quan una illa totalment edificable tingui dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major altura tindran una profunditat edificable màxima de deu (10) metres.

7.- 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 recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de tres (3) metres i tractar el parament reculat com si fos façana.

8.- 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 i semblants, conforme a l'arquitectura tradicional.

4.- Un únic cos de coronament per escala, comprès dins el plànol de 45° traçat en la intersecció de l'alineació amb el punt d'altura màxima. L'esmentat cos de coronació podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. Haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés a la coberta i, si escau, per allotjar els usos abans descrits. La dimensió màxima de la seva planta no podrà excedir de vint-i-cinc (25) m², ni de deu (10) metres el costat de major longitud i la seva altura total serà la definida en l'article 5.1.06.

ARTICLE 6.1.06

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- En aquest tipus d'ordenació es denominarà planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre quaranta (40) centímetres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

2.- Si la parcel·la dóna front a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

3.- Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

4.- 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 metre i cinquanta centímetres (1,50) d'altura.

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 vindran determinades per l'Ajuntament.

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.

ARTICLE 6.1.08

TANQUES DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

1.- Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

El tancament de l'espai de reculada a vial, quan correspongui a terrasses elevades sobre el punt de referència, no podrà sobrepassar l'altura d'un (1) metre sobre el paviment d'aquestes, ni la part massissa sobresortir més d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) mesurats des de qualsevol punt de la rasant del vial.

2.- Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) a cada punt del terreny o, en cas d'existir planta soterrani, des del nivell del paviment de la seva coberta.

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:

1.- Quan l'ordenança particular de la zona ho permeti, els cossos i elements sortints a partir de l'alineació de façana, com a màxim, podran disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la longitud total de la façana a cada planta.

2.- Els petits elements sortints, rètols, motius decoratius, anuncis i semblants que s'instal·lin a una façana no podran situar-se a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50), mesurats a la intersecció de la façana amb la voravia, i la seva volada no podrà excedir del màxim autoritzat per als mateixos.

3.- En plantes pis i sobre el pati d'illa queda prohibida la construcció de cossos o elements sortints més enllà de l'alineació de façana formada pel límit de la profunditat edificable, excepte les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol, així com els canalons d'aigües pluvials i la conducció general d'aigua i gas.

4.- No obstant, justificadament i prèvia tramitació d'un estudi de detall, es podran permetre:

a).- Els entrants a partir de la rasant de la voravia o del terreny, exclusivament per sota d'aquest (pati anglès), complint les condicions que aquestes normes estableixen per als patis oberts. Disposaran, si escau, de tancaments, baranes o de les proteccions de seguretat adients.

b).- La reculada de les construccions de l'alineació oficial, sempre que no es deixin mitgeres al descobert, adossant cossos d'edificació o elements de decoració que les integrin a les façanes de l'edifici.

5.- 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.

6.- Les portes situades en planta baixa no podran amb la seva obertura envair l'espai de voravia o vial.

7.- Les vitrines, aparadors, sòcols, reixes i altres elements ornamentals no podran sobrepassar la línia de façana.

ARTICLE 6.1.10

REORDENACIÓ D'ILLES TANCADA

1.- 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.

2.- Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un estudi de detall o modificar un estudi de detall vigent, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les NS assigna a aquelles parcel·les.

3.- En ambdós casos, aquest estudi de detall haurà de complir les següents condicions:

a).- Afectar la totalitat de l'illa.

b).- 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).- 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 màxima d'un edifici aïllat en la parcel·la serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del terreny natural en contacte amb l'edificació fins la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada.

El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.

2.- En les edificacions situades en solars en què la diferència de la cota entre els punts mitjans dels límits, respecte del punt mitjà de la rasant de l'alineació, sigui igual o inferior a un (1) metre, l'altura es mesurarà a partir de l'esmentat punt mitjà de l'alineació exterior.

ARTICLE 6.2.03

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

- 1.- A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:
 - a).- Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.
 - b).- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
- 2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.
- 3.- En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim a un metre i cinquanta centímetres (1,50) per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos.
- 4.- Quan com a conseqüència d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial d'aquestes NS, terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'Ajuntament.
- 5.- En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior a un (1) metre per damunt del nivell del terreny natural.

En el cas que en l'esmentada parcel·la confrontant existesquin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'apartat 3r.

En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà reomplir la zona d'accés a l'edificació.

- 6.- 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.
- 7.- Es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb una pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplària màxima de tres (3) metres.

ARTICLE 6.2.04

CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

Per sobre de l'altura màxima només es permetran:

- 1.- Les enumerades a l'article 5.1.06.
- 2.- En els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossats, la caixa d'escala només podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta, ocupant per a això l'espai estrictament necessari. La seva altura total, mesurada a partir del nivell del terrat, no podrà superar els tres (3) metres. Aquest apartat també s'haurà de complir, si escau, per la cambra de maquinària de l'ascensor.
- 3.- A la resta d'edificis de tipologia aïllada només es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària 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) m², ni de deu (10) metres el costat de major longitud i la seva altura total serà la definida en l'article 5.1.06.
- 4.- 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.

ARTICLE 6.2.05

TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES DE LA PARCEL·LA

1.- En 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. La làmina d'aigua de la piscina no computarà com a superfície enjardinada.

2.- En zona turística.

L'ordenació de l'espai lliure de parcel·la dels nous establiments turístics s'haurà d'ajustar a la legislació específica i complir les condicions establertes en l'article 6.3.06.

3.- En la resta de zones, excepte en 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) m² i les seves dimensions siguin les adequades per aconseguir la seva integració amb la resta de l'entorn.

ARTICLE 6.2.06

SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS

1.- Llevat de l'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat dels simples ràfecs de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2.- S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les dependències destinades a bombones en planta baixa i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte al terreny natural.

3.- Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

4.- Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a partions i vials. No obstant, quan siguin annexes a usos residencials i la pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10 %), l'esmentada separació podrà suprimir-se 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 bardisses 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.

ARTICLE 6.2.07

SEPARACIONS ENTRE EDIFICIS EN UN MATEIX SOLAR

1.- La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar s'especificuen 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 de les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol i les plantes soterrani que no sobresurtin del terreny natural.

ARTICLE 6.2.08

TANCAMENTS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

1.- Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un (1) metre a tots els punts del terreny natural, podent-se completar fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal. Així mateix, es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de dos metres i quaranta centímetres (2,40), dos (2) metres d'amplària i seixanta (60) centímetres de fons.

2.- A terrenys inclinats amb més d'un deu per cent (10 %) de pendent es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de cinquanta (50) centímetres les altures assenyalades en l'apartat anterior.

3.- Els tancaments de separació hauran de quedar degudament acabats o realitzar-se amb murs de pedra. 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.

4.- 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 concordes 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.

5.- 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.

3.- Condicions d'edificació.

3.1.- Casc antic Santa Margalida.

a).- Només es permet el vol de balconades i cossos oberts amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09.

Els cossos sortints sobre la via pública no superaran una volada màxima de seixanta (60) centímetres, ni del seixanta per cent (60 %) de l'amplada de la vorera quan aquesta sigui igual o inferior a 1 metre.

b).- En totes les cantonades haurà de deixar-se un xamfrà d'acord amb l'article 5.1.09.

3.2.- Casc antic Can Picafort.

a).- Només es permet el vol de balconades i cossos oberts amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09.

Els cossos sortints sobre la via pública no superaran una volada màxima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).

b).- Per salvar el desnivell que existeix entre els carrers paral·lels al mar es podrà construir una planta semisoterrani amb accés únicament pel vial més baix i la coberta d'aquesta edificació serà el nivell de la planta baixa que tindrà accés per ambdues carrers d'acord amb l'esquema inserit en els plànols d'ordenació.

L'altura i el volum es computaran a partir de la terrassa de la façana A. L'altura màxima de la planta semisoterrani serà de tres (3) metres.

c).- La planta soterrani, situada per sota de les terrasses de la planta baixa, no comptabilitza.

d).- La rasant de les terrasses de planta baixa la fixarà l'Ajuntament en cada cas sobre la base de la mesura ponderada del tram de carrer sense tenir en compte els casos amb rasant atípica. Si estigués edificat menys o igual al 30 % de façana del tram de carrer, s'atendrà, a més, a la tipologia de les illes frontal i contigües del mateix carrer.

d).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

Es distingeixen les següents zones:

- Santa Margalida: casc antic 1 (CA-SM1) i casc antic 2 (CA-SM2).
- Can Picafort: casc antic Can Picafort (CA-CP).
- Son Serra: casc antic Son Serra (CA-SS).

Aquestes zones es diferencien quant a l'ocupació, a l'aprofitament i altura màxima.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

a).- En qualsevol cas es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Indústries.

Sense molèsties per als altres usos.

c).- Comercial:

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada mitjançant el Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

Aquest ús solament es permetrà en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també en la planta soterrani i primera planta pis.

d).- Turístic.

- S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i d'hotel d'interior.
- L'ús turístic en les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
- En els casos d'una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament podrà exigir la comprovació, mitjançant l'oportú estudi paisatgístic, que suposa un impacte assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

e).- Establiment públic.

En CA-SM, la relació admesa dels esmentats usos, segons definició de l'article 5.2.02, queda restringida únicament als següents: restaurants, cafès i cafeteries i bars, Tots ells, de conformitat amb l'ordenança municipal reguladora, sense activitat complementària musical.

Aquest ús solament es permetrà en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també en la planta soterrani i primera planta pis.

f).- En tot caso les xarxes d'instal·lacions hauran de complir amb l'establert en la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població.

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.

3.1.- Intensiva Santa Margalida.

a).- Es permet el vol de balconades i cossos oberts o tancats amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09.

Els cossos sortints sobre la via pública no superaran una volada màxima d'un (1) metre i hauran de separar-se un mínim de vuitanta (80) centímetres de la vora exterior de la vorada.

b).- Es permet l'aprofitament com a traster o magatzem de l'espai comprès entre el forjat de sostre de la planta 2 i el plànol inclinat de la coberta. En aquest cas s'eleva com a màxim 0,60 metres de l'aresta inferior del plànol que defineix la coberta respecte del plànol horitzontal definit pel forjat de sostre de l'última planta. Aquest espai no computa com a volum ni com a superfície construïda.

c).- En totes les cantonades haurà de deixar-se un xamfrà d'acord amb l'article 5.1.09.

d).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

3.2.- Intensiva Can Picafort.

a).- La planta soterrani, situada per sota de les terrasses de la planta baixa, no comptabilitza.

b).- La rasant de les terrasses de planta baixa la fixarà l'Ajuntament en cada cas sobre la base de la mesura ponderada del tram de carrer sense tenir en compte els casos amb rasant atípica. Si estigués edificat menys o igual al 30 % de façana del tram de carrer, s'atendrà, a més, a la tipologia de les pomes frontal i contigües del mateix carrer.

c).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

Es distingeixen les següents zones:

- Santa Margalida: intensiva baixa 1 (I-B1) i intensiva baixa 2 (I-B2).
- Can Picafort: intensiva baixa A (I-BA), intensiva baixa B (I-BB) i intensiva baixa C (I-BC).

Aquestes zones es diferencien quant a l'ocupació, a l'aprofitament i altura màxima.

5.- Règim d'usos permesos.

Seran, segons la classificació, definició i condicions dels articles 5.2.02 i 5.2.03, els assenyalats en l'annex I d'acord amb les següents condicions particulars de la zona:

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix solament a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Indústries.

Sense molèsties per als altres usos.

c).- Turístic.

S'admet l'ús turístic per als nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i d'hotel d'interior.

d).- Establiment públic.

Aquest ús solament es permetrà en planta baixa i, quan es trobin vinculats a aquesta planta, també en la planta soterrani i primera planta pis.

En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA MIXTA (M)

1.- Definició.

La zona extensiva mixta correspon a un àrea de Can Picafort pertanyent a l'última fase del primer eixample en la qual es produeix la transició de l'edificació entre mitgeres a l'edificació aïllada, donant-se una tipologia mixta d'edificacions aïllades, adossades i entre mitgeres.

2.- Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici en la parcel·la és mixt amb edificacions entre mitgeres, adossades a una mitgera i separades de l'altra o completament aïllades.

3.- Condicions d'edificació.

a).- Les parcel·les escriptures amb anterioritat a l'aprovació inicial de les N.S. del 87 amb façana igual o menor a 10 metres podran construir-se en tipologia entre mitgeres.

Les parcel·les amb façana major de 10 metres, confrontants amb altres de façana igual o menys a 10 metres i escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les N.S. del 87, podran construir-se en tipologia d'edificació adossada a aquesta parcel·la. En cas de situar-se entre dues parcel·les d'aquestes característiques, l'edificació podrà ser del tipus entre mitgeres.

b).- Es permet el vol de balconades i cossos oberts, amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09, amb les següents condicions:

- Edificació entre mitgeres i adossades alineades a vial: no superaran una volada màxima d'un (1) metre i hauran de separar-se un mínim de vuitanta (80) centímetres de la vora exterior de la vorada.
- Edificació entre mitgeres i adossades amb reculada de façana: no superaran una volada màxima d'un (1) metre.
- Edificació aïllada: en la façana a carrer no superaran una volada màxima d'un (1) metre.
- En les façanes laterals de l'edificació adossada i aïllada s'hauran de respectar les reculades establertes en l'annex I per a cada zona.
- Es consideren exclosos els normals ràfecs de coberta fins a un vol màxim de noranta (90) centímetres.

c).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen les següents zones: mixta aïllada (M-AI), mixta adossades (M-AD) i entre mitgeres (M-EM), diferenciant-se quant a la tipologia, l'aprofitament i l'ocupació màxima.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix solament a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Indústries.

Sense molèsties per als altres usos.

ARTICLE 6.3.04

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).- En les edificacions existents a la zona extensiva B de Can Picafort que tinguin una separació igual o major a 3 metres a vials i 2 metres a límits es permetran les obres ajustades a aquestes N.S.

c).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen les següents zones:

- Santa Margalida: extensiva baixa DU1 (E-BDU1).
- Can Picafort: extensiva baixa AT1 (E-BAT1), extensiva A (E-A), extensiva B (E-B), extensiva C (E-C), extensiva C bis (E-C bis), extensiva D (E-D), extensiva D bis (E-D bis), extensiva E (E-E) i extensiva F (E-F).
- Son Serra: extensiva Virgen del Carmen A (E-VCA), extensiva Virgen del Carmen B (E-VCB) i extensiva Son Serra (E-SS)

A més, en els sectors desenvolupats mitjançant PP, les següents:

- Sector 5: extensiva baixa AT1 (E-BAT1-S5) i extensiva unifamiliar (E-U-S5).
- Sector 6: extensiva baixa AT1 (E-BAT1-S6).
- Sector 11: extensiva G (E-G-S11).
- Sector 14 (part recepcionada): extensiva baixa AT1 (E-BAT1-S14).

Aquestes zones es diferencien quant a superfície mínima de la parcel·la, aprofitament, altura i ocupació màxima dels edificis.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès

es refereix solament a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Indústries.

Sense molèsties per als altres usos.

ARTICLE 6.3.05

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA HOTELERA (H)

1.- Definició.

La zona hotelera es 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 6.3.06.

b).- En cas d'obres de reforma total o ús d'apartaments turístics, les edificacions hauran de respectar les reculades previstes en l'annex I en el que afecti a les plantes baixa i primera que no afectin a la resta de plantes.

Els soterranis existents podran mantenir-se les mateixes condicions d'ocupació.

c).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen les següents zones: hotelera singular (H-S), hotelera alta AT2 (H-AAT2), hotelera alta A (H-AA), hotelera alta B (H-AB), hotelera alta C (H-AC), hotelera mitja A (H-DT.), hotelera mitja B (H-MB), hotelera mitja C (H-MC), hotelera mitja D (H-MD) i hotelera baixa (H-B).

A més, en els sectors desenvolupats mitjançant PP, les següents:

- Sector 5: hotelera AT2 (H-AT2-S5).
- Sector 6: hotelera mitja AT2 (H-MAT2-S6).
- Sector 9: hotelera AT2 (H-AT2-S9).
- Sector 11: hotelera baixa (H-B-S11).

Aquestes zones es diferencien quant a superfície mínima de la parcel·la, aprofitament, altura i ocupació màxima dels edificis.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

L'ús turístic admet també com a usos annexos i necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, els següents:

- Residencial: habitatge unifamiliar del personal directiu amb un màxim d'1 per parcel·la.

- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari i recreatiu.
- Comunicacions i infraestructures: comunicacions i telecomunicacions.

Els usos admesos diferents al turístic hauran d'estar prèviament autoritzats per l'Administració turística competent i no podran superar el 30 % de l'aprofitament permès en la parcel·la.

ARTICLE 6.3.06

ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

1.- Condicions generals.

1.1.- Prèviament a l'exercici de l'activitat s'haurà de complimentar la documentació relativa a la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 8/2012, de 19 de juliol, i 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.

1.2.- El còmput del nombre de places per a les quals es sol·licitin autorització s'efectuarà, d'acord amb la legislació turística vigent, de la manera següent:

- a).- Apartaments turístics: 2 places per estudi, 3 per apartament d'un dormitori i 2 places més per cada dormitori.
- b).- Hotels i hotel-apartament: 2 places per habitació, podent-se computar fins al 10 % del total de les habitacions com individuals i el 90 % en el cas d'hotels de ciutat.
- c).- Les unitats d'allotjament amb sala d'estar hauran de computar com 2 places per cada bany.
- d).- No computen a aquests efectes els llits supletoris destinats a nens menors de 12 anys.
- e).- Queden exclosos del còmput anterior:

- Allotjaments de turisme rurals i habitatges comercialitzats per empreses d'estades turístiques.
- Establiments a partir de 4 estrelles i els ubicats en zones aptes per a hotels de ciutat o en edificis emparats per la legislació de patrimoni que romanguin oberts com a mínim 11 mesos a l'any.
- Allotjaments de turisme d'interior.
- Establiments d'allotjament de 5 estrelles que disposin de 70 m² construïts per plaça amb un mínim de 20 m² destinats a instal·lacions complementàries al servei dels clients o 100 m² de parcel·la per plaça.
- Establiments d'allotjament de 5 estrelles i un mínim de 450 places, situats en sòl rústic, lligats a un gran equipament esportiu, recreatiu, cultural o un altre que contribueixi a la desestacionalització.
- Establiments d'allotjament de 5 estrelles de caràcter singular, elaborats per arquitectes de prestigi internacional.
- Els albergs, paradors nacionals i els balnearis.

1.3.- 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.

1.4.- La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la contemplada en el projecte autoritzat, donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de l'autorització concedida.

2.- Condicions específiques per a establiments de nova creació.

a).- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

- Apartaments turístics: 3 claus.
- Establiments hotelers: 4 estrelles, excepte hotels de ciutat i d'interior que podran ser de 3 estrelles.

b).- Intensitat d'ús turístic (plaçes/m² de solar): 1/60, amb les excepcions següents:

- Operacions de reconversió.
- Hotels de ciutat, d'interior, agroturismes, hotels rurals, alberges, refugis i hostals.
- Establiments turístics de categoria mínima 4 estrelles, oberts els 12 mesos de l'any.

c).- Inici d'activitat turística o ampliació de places.

Serà mitjançant el procediment de declaració responsable d'inici d'activitat turística o de comunicació prèvia i el nombre màxim de noves places es determinarà aplicant al nombre de places donades de baixa la fórmula següent:

N: sumatori (KiX)

N: nombre de places que s'han d'autoritzar

X: nombre de places que es donen de baixa definitiva

Valors de Ki: 2 (per a les 100 primeres places donades de baixa definitiva), 1,75 (per a les compreses entre la 101 i la 200), 1,50 (per a les compreses entre la 201 i la 300) i 1 (per a les que excedeixen de 300).

En el supòsit d'enderrocament de l'immoble i quan la parcel·la passi gratuïtament a formar part de l'espai lliure públic o resulti inedificable per la seva qualificació urbanística, la propietat podrà optar per:

- Beneficiar-se de la reducció de la ràtio turística en un 50 %
- Incrementar en un 50 % el valor del coeficient Ki de la fórmula anterior.

3.- Règim transitori de les zones turístiques fins a l'adaptació del Pla territorial insular de Mallorca a la Llei 8/2012, de 19 de juliol.

a).- Es mantindran les densitats de població previstes en el moment de l'aprovació del POOT per al sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, excepte per a les operacions de reconversió, plans especials o de revaloració i altres supòsits prevists en la referida llei.

b).- Es prohibeixen els usos considerats com incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones per a allotjaments turístics i residencials.

c).- No s'admet l'ús turístic i residencial com compatible en la mateixa parcel·la excepte per a hotels de ciutat i altres supòsits prevists en la referida llei.

d).- Les obres, instal·lacions o activitats en sòl rústic inclòs en una àrea de protecció posterior del POOT requereixen informe previ de l'Administració turística.

4.- Mesures per a la millora de les condicions dels establiments turístics existents amb anterioritat a les NS.

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

Els solars confrontants o no confrontants amb una proximitat inferior a vint (20) metres, l'ús previst dels quals no sigui el d'equipament, excepte espai lliure privat o zona esportiva privada, en els que el planejament tingui assignat l'ús d'allotjament turístic, es podran agrupar amb la finalitat d'augmentar el tamany de la parcel·la turística. 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 prevists en

el projecte autoritzat per l'administració turística competent.

4.2.- Condicions d'edificació de la parcel·la agregada:

Es mantindran les condicions d'edificació pròpies de la qualificació de les parcel·les agregades, excepte la reculada que serà la de la qualificació turística. L'ordenació de la parcel·la resultant es farà procurant una racional disposició dels espais lliures.

4.3.- Condicions d'ús:

a).- Usos admesos als solars agregats: àrees enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives i edificis d'allotjament, excloent salons, menjadors, cuines, restaurants, bars, quioscos i qualsevol altra activitat pròpia dels establiments turístics.

b).- Quan la parcel·la agregada no tingui cap límit comú amb una zona residencial, s'admetrà que se li ubiquin tots els usos permesos en la parcel·la principal.

c).- Quan la parcel·la agregada estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos són els propis d'aquestes qualificacions, podent-se dedicar també a serveis, habitacions de personal, bar i tenda d'efectes esportius d'ús exclusiu de l'establiment turístic o instal·lacions pròpies de l'edifici que formi la unitat d'explotació turística, sempre que estiguin prèviament autoritzats per l'administració turística competent.

4.4.- Índex d'intensitat de l'ús turístic (It):

Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m² solar): 1/60, encara que, quan la parcel·la agregada sigui d'ús residencial s'haurà d'aplicar l'índex d'aquesta zona (Ir) si d'això resultés una població menor.

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 sempre que es donin els requisits següents:

- Que abans del dia 1 de gener de 1998 comptessin amb autorització turística.
- Que presentin a l'administració competent en matèria d'activitats la documentació redactada i signada per un tècnic competent que reflecteixi el seu estat actual.
- Que realitzin la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat.

La no exigibilitat, si escau, de la referida llicència d'obertura en cap àmbit administratiu no suposarà, en cap moment, l'exempció de la subjecció a tota la normativa que sigui aplicable als establiments turístics.

ARTICLE 6.3.07

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 situació de l'edifici en la parcel·la s'ha regit, segons els casos, per separacions als límits i a les alineacions o segons alineació del vial en el tipus d'edificació entre mitgeres.

3.- Condicions d'edificació a Son Serra.

a).- Es permet el vol de balconades i cossos oberts i tancats amb les limitacions generals assenyalades en els articles 5.1.08 i 6.1.09.

Els cossos sortints sobre l'espai de reculada de la via pública no superaran una volada màxima d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).

b).- Es podrà establir un porxo frontal de 3 metres d'ample a la zona de reculada a vial a base de pilars de pedra natural, estructura de fusta i coberta de teula àrab. Aquest porxo quedarà obert frontal i lateralment, permetent el pas de vianants.

4.- Zones.

S'estableixen les zones següents:

- Can Picafort: comercial A (C-A) i comercial B (C-B).
- Son Serra: comercial (C-SS).

A més, en els sectors desenvolupats mitjançant PP, les següents:

- Sector 5: comercial (C--S5).
- Sector 7: comercial (C-S7).
- Sector 9: comercial (C-S9).
- Sector 14 (part recepcionada): comercial (C-S14).

Aquestes zones es diferencien quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura, ocupació màxima i tipologia dels edificis.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

Es podran construir soterranis i semitoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix solament a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

ARTICLE 6.3.08

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, entenen 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).- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones:

S'estableixen les zones següents:

- Santa Margalida: industrial 1 (ID1).
- Can Picafort: industrial i servicios sector 7 (IDS-7).

Aquestes zones es diferencien quant a superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura i ocupació màxima dels edificis.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

a).- La superfície construïda màxima de l'habitatge annex serà de 150 m².

b).- La superfície dels usos annexos no podrà superar el cinquanta per cent (50 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

ARTICLE 6.3.09

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 fins al vuitanta per cent (80 %) de la superfície de parcel·la.

d).- L'Ajuntament, justificadament, podrà excepcionar l'aplicació dels paràmetres prevists per a la zona d'equipaments en funció de les característiques i necessitats de l'ús públic a què es destini l'edifici.

e).- La resta de condicions seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones.

S'estableixen els següents zones: sociocultural (EQ-SC), docent (EQ-D), assistencial (EQ-A), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), sanitari (EQ-S) o sanitari-assistencial (EQ-SA), religiós (EQ-RL), cementiri (EQ-C), abastiment (EQ-AB), recreatiu (EQ-R) i municipal divers (EQ-MD).

A més, en els sectors desenvolupats mitjançant PP, les següents:

- Sector 5: esportiu (EQ-E-S5) i municipal divers (EQ-MD-S5).
- Sector 6: esportiu (EQ-E-S6).
- Sector 7: municipal divers (EQ-MD-S7).
- Sector 11: docent (EQ-D-S11), esportiu (EQ-E-S11) i social (EQ-S-S11).
- Sector 14 (part recepcionada): sanitari-assistencial (EQ-SA-S14).

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

a).- La superfície construïda màxima de l'habitatge annex serà de 150 m².

b).- La superfície dels usos annexos no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

c).- Els usos permesos a cadascuna de les zones d'equipament seran els especificats en aquest article, excepte a la zona d'equipament municipal divers (EQ-M) on s'admetrà indistintament qualsevol dels usos d'equipament abans descrits. En qualsevol cas l'ús d'espai lliure públic sempre estarà permès.

d).- L'ús de cementiri es regirà pel Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria i per a la seva implantació haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

ARTICLE 6.3.10

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 i semblants).

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'estableix una única zona d'instal·lacions i serveis (IS), així com una zona destinada exclusivament a l'ús d'estació de serveis del tipus benzinera (ES) i a la que se li aplicaran els paràmetres urbanístics relatius a la zona IS.

5.- Condicions particulars dels usos permesos.

- a).- La superfície construïda màxima de l'habitatge annex serà de 150 m².
- b).- La superfície dels usos annexos no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.
- c).- L'ús admès a la zona ES serà exclusivament el d'estació de serveis (gasolinera), podent com a ús annexo al principal permetre's el comercial.

Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

ARTICLE 6.3.11

CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)

1.- Espais lliures públics (EL-P).

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. La seva ordenació estarà condicionada als fins per als que s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i la resta d'elements i d'instal·lacions precisos per al seu funcionament correcte. El règim d'usos i d'edificació, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui d'aplicació, seran els següents:

a).- Condicions d'edificabilitat.

Les condicions d'edificabilitat permeses es limitaran a les necessàries per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions (ornamental, de protecció i semblants), d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- Coeficient d'edificabilitat neta (m²/m²): 0,033
- Altura màxima i total (m): 3 i 4, respectivament.
- Nombre màxim de plantes: B
- Tractament del sòl: serà el disposat a l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació a les vies públiques.
- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m² 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 dipòsits, infraestructures i 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 i semblants, que hagin de ser protegits.
- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat al que s'estableix 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.

Els espais lliures privats, excepte que no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la, no seran edificables. No obstant, seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines.

CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

ARTICLE 6.4.01

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA DE CASC ANTIC

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques i excepte les edificacions previstes a l'apartat 1 de l'article 6.3.11, s'han de complir les següents determinacions:

1.- Casc antic de Santa Margalida.

a).- Les edificacions hauran de projectar-se de forma semblant a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició de buits com a resultat del procés constructiu o dels usos interns i procurar mantenir el mateix ritme que les edificacions contigües o properes.

La coberta haurà de ser inclinada i de teula, almenys, en dues crugies, excepte en els cossos de les edificacions auxiliars o secundàries que podran ser planes.

En els elements que formen la façana externa queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:

- Maó vist (tant manual com a mecànic).
- Gelosies de vidre i ceràmiques.
- Pavès de vidre (tant blanc com de color).
- Panells de plàstic.
- Referits i pintures simulant peces de pedra.
- Referits i pintures de color fosc.
- La pissarra.

- Fusteria de ferro o alumini.
- Ampits de balconades i terrasses massissos.
- Caixes de persianes marcades en façana.
- Lliurament de forjats a façana vists.
- Unificar diferents balconades amb una barana.
- Tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter del casc antic.

b).- Podran usar-se els següents materials, mètodes i elements constructius:

- Pedra calcària.
- Referit de colors clars.
- Fusteria de fusta.
- Baixants i canals de zinc o ferro.
- Elements senzills de ferro en les baranes de balconades.
- Es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.

c).- En totes les edificacions i espais estarà prohibit fixar cartells amb lletres soltes i xapes metàl·liques, així com les banderes lluminoses de plàstics i lletres lluminoses damunt.

2.- Casc antic Can Picafort.

Les façanes aniran rematades amb els mateixos materials que les actuals i la coberta serà inclinada i de teula àrab d'argila sense acolorir.

Estaran prohibits els mateixos materials i mètodes o elements constructius que en casc antic de Santa Margalida.

3.- Casc antic Son Serra.

Les edificacions hauran de mantenir la tipologia tradicional de les edificacions existents. La coberta podrà ser inclinada i de teula, plana o mixta.

Estaran prohibits els mateixos materials i mètodes o elements constructius que en casc antic de Santa Margalida.

ARTICLE 6.4.02

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA INTENSIVA I MIXTA

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques i excepte les edificacions previstes a l'apartat 1 de l'article 6.3.11, en Santa Margalida i Can Picafort, s'han de complir les següents determinacions:

a).- Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se en el bàsic a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt mitjà en què estiguessis situats.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació dels projectes que atemptin contra el bon gust o resultin impropis de l'emplaçament on se situïn.

b).- Les cobertes superiors dels edificis podran s'inclinades o planes, quedant prohibides les de plaques de fibrociment o altres materials anàlegs excepte les peces traslúcides de cubrició de lluernaris i claraboies.

c).- L'estil, composició, elements de façana i coberta, materials i colorit dels mateixos estaran el línia dels existents en l'eixample de la població i seran, en general, ordenats dins de l'estil triat.

d).- Les façanes a via pública o visibles des de la mateixa hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran revocats i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els

patis interiors, almenys, també aniran revocats i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques d'aquestes mitges.

ARTICLE 6.4.03

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA EXTENSIVA

1.- Santa Margalida.

a).- Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge sense desentonar del conjunt encara que es permetrà una major llibertat creativa.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació dels projectes que atemptin contra el bon gust o resultin impropis de l'emplaçament on se situïn.

b).- Almenys un cinquanta per cent (50 %) de les cobertes hauran de ser inclinades, de teula àrab d'argila sense acolorir, quedant prohibides les de plaques de fibrociment o altres materials anàlegs excepte les peces translúcides de cobrició de lluernaris i claraboies

c).- L'estil, composició, elements de façana i coberta, materials i colorit dels mateixos estaran el línia dels existents a la zona i seran, en general, ordenats entro de l'estil triat en aquells llocs on puguin ser contemplats els edificis formant un conjunt.

Quan per la disposició dels edificis no puguin ser contemplats com a pertanyents a un conjunt, es permetrà una major llibertat.

d).- Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques massives en els seus paraments.

i).- Les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i, almenys, els paraments aniran revocats i pintats.

2.- Can Picafort.

a).- L'estil, composició, elements de façana i coberta, materials i colorit dels mateixos estaran el línia dels existents a la zona.

b).- La coberta podrà ser inclinada i de teula, plana o mixta.

c).- L'únic tipus de tendals admès serà el de tipus mènula extensible de tela.

3.- Son Serra.

a).- L'estil, composició, elements de façana i coberta, materials i colorit dels mateixos estaran el línia dels existents a la zona.

b).- La coberta podrà ser inclinada i de teula, plana o mixta.

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 onades o panells d'alumini, haurà de perllongar-se el tancament de façana fins ocultar en tot el seu perímetre l'esmentada coberta.
- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament a l'edificació.

TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT

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

ARTICLE 7.1.01

FORMACIÓ DELS PLANS PARCIAIS

L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament urbanístic.

L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris de les 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 PARCIAIS

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 planejament urbanístic, al seu article 45 i següents, i, quan els plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com a annex els documents següents:

- a).- Els documents necessaris per justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, als quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes en les NS i, si escau, en el seu programa d'actuació.
- b).- La relació de tots els propietaris del sòl inclosos al sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.
- c).- La forma d'execució de les obres d'urbanització.
- d).- Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per fer front a aquella.
- e).- Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats.
- f).- En tot cas s'aportarà un quadre sintètic al qual hauran de figurar els següents extrems:
 - Superfície total del sector.
 - Si escau, la superfície dels sistemes generals que assenyalin les NS.
 - Superfície de vials del pla parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria i gratuïta.
 - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i edificabilitat neta sobre superfície edificable.

- g).- Anàlogament, s'adjuntarà un anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.
- h).- Informe de sostenibilitat ambiental i Memòria ambiental, d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.
- i).- S'hauran d'establir els índex d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.
- j).- Al final de la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa i amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- k).- Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refós i amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- l).- Serà preceptiu, en la documentació dels plans parcials, justificar el subministrament d'aigua potable i les mesures que afavoreixen el seu estalvi.
- m).- Justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou i Reial decret 1513/2005, de 16 de desembre, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com a la seva distribució i insonorització.
- n).- Quanta documentació addicional fos necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, de la integració dins l'ordenació de les NS i del compliment de les condicions específiques que estableixen les normes urbanístiques.

En zona forestal, un Pla d'autoprotecció segons el que estableix l'apartat o) de l'article 7.1.03, amb les següents funcions bàsiques:

- Completar els treballs prevists en els plans d'àmbit superior.
- Organitzar els mitjans humans i materials disponibles.
- Preparar les ajudes exteriors en cas d'emergència garantint la possible evacuació.

o).- El document de resum executiu previst en l'apartat 3 de l'article 11 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

ARTICLE 7.1.03

CRITERIS D'ORDENACIÓ DELS PLANS PARCIAIS

En el disseny dels plans parcials es tindran en compte, a més dels criteris generals, els següents:

- a).- Es tendirà a preservar els elements pre-existents que, sense desvirtuar el seu conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia i semblants).
- b).- En la formalització de les determinacions de cada pla parcial que no quedin expressament regulades a la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació física i perceptiva dels espais urbans i tipologies edificatòries guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.
- c).- La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per als vianants atindrà a un criteri mixt de servei al propi sector i a la ciutat confrontant, especialment quant a l'accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en el que sigui possible, els vials en fons de sac, la necessitat dels quals s'haurà de justificar.

d).- Als efectes d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vora de cada pla parcial, a fi de que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització.

e).- Per a cada sector particular, s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin a la fitxa corresponent.

f).- Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té tres (3) habitants.

g).- Vials

- L'ample mínim dels vials de distribució serà de setze (16) metres. S'admetran vials d'ample igual o superior a dotze (12) metres només quan donin accés exclusiu a habitatges unifamiliars o edificis residencials d'altura igual o inferior a dues (2) plantes. Els vials d'ample menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran un ample comprès entre dos metres i setanta centímetres (2,70) i tres metres i trenta centímetres (3,30).

- L'ample dels vials de penetració i circumval·lació, quan no vinguin fixats per les NS, s'haurà de justificar en funció del trànsit previsible. L'ample dels carrils serà, en funció de la seva jerarquia, igual o superior a tres (3) metres i inferior a tres metres i trenta centímetres (3,30).

- Els vials d'amplària superior a dotze (12) metres tindran les dues voravies arbrades. Els vials d'amplària igual o inferior a dotze (12) metres tindran com a mínim la voravia més assolellada amb arbres, recomanant-se la secció asimètrica del vial amb voravies també asimètriques.

- Es preveurà un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de rec a les zones verdes.

- En els trams de vial als quals sigui previsible la ubicació d'aturades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació. A les voravies es disposaran espais adequats per situar les aturades.

h).- Es dissenyaran aturades de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs als quals sigui previsible la seva necessitat.

i).- La reserva d'aparcaments serà com a mínim d'una (1) plaça per cada habitatge o, si aquests no vénen definits, per cada 100 m² construïts. A més a més, els públics, annexos als serveis viaris, tindran una superfície mínima d'un (1) m² per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones. La reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i la seva situació requerirà complir amb el que estableix el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

j).- En el que fa referència a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes d'abastiment d'aigua, reg i hidrants contraincendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i baixa tensió i les xarxes de telecomunicació seran subterrànies.

k).- Es garantirà l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques i el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, que la desenvolupa.

l).- No es consideraran espais lliures i conseqüentment no comptabilitzaran com a tals, els espais per a vianants o per a tràfic rodat, les medianes, els jardins que no siguin d'ús públic, ni els terrenys en la superfície dels quals no es pugui inscriure un cercle de al menys trenta (30) metres de diàmetre. Totes aquestes zones passaran a considerar-se espai viari.

m).- Els espais lliures públics hauran de dissenyar-se de tal manera que, excepte justificació, siguin accessibles com a mínim en un cinquanta per cent (50 %) del seu perímetre.

n).- Accés rodat.

- S'haurà d'ordenar el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat.
- Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan aquesta tingui una longitud de façana igual o superior a la mínima que doni front a un vial públic rodat, podent ésser menor en el cas de que tingui altra façana a un espai lliure públic o que doni front de vial en fons de sac.

o).- Mesures d'autoprotecció enfront del risc d'incendi forestal.

D'acord amb el Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL), els plans parcials sobre zones o entorns forestals han de contenir les mesures d'autoprotecció suficients per garantir la seguretat de les persones i dels béns que s'hagin d'establir. A més a més, les urbanitzacions hauran de comptar amb un vial exterior de circumval·lació equipat amb hidrants normalitzats separats entre si un màxim de 200 metres. A l'exterior de l'esmentat vial ha de comptar-se amb la corresponent faixa perimetral de defensa amb les condicions assenyalades en l'apartat 2.2.a de l'article 8.5.04.

ARTICLE 7.1.04

RESERVES MÍNIMES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA

Tot pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que com a tals determina l'annex al Reglament de planejament urbanístic, considerant les NS, d'acord amb l'article 16 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, que aquestes cessions són com a mínim les següents: els vials i aparcaments públics, espais lliures de domini i ús públic, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella, com el sòl necessari per als sistemes generals.

Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert en la fitxa de característiques corresponent, regirà el d'aquestes últimes.

ARTICLE 7.1.05

SECTORS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

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 prevists a aquestes 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.

d).- Turístic-residencial o de segona residència.

Correspon als sectors especialitzats en l'ús residencial de temporada i, de forma preferent, de baixa densitat, com el desenvolupament extensiu de vivendes unifamiliars i/o blocs d'apartaments de petites dimensions.

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 addicionals als resultats de les determinacions establertes en la Llei 7/2012, de 13 de juny.

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 que, amb les modificacions introduïdes, l'ordenació dels quals queda plenament integrada en aquestes Normes Subsidiàries.

b).- Sectors amb pla parcial aprovat i sense executar que hauran de ser revisats i, si s'escau, adaptats a l'establert en aquestes normes.

c).- 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 urbanitzables no ordenats 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.

e).- Índex d'intensitat d'ús (I).

El planejament sectorial de desenvolupament determinarà, per a cada qualificació o zona d'ordenació, els respectius índexs d'intensitat d'ús, havent de justificar adientment que el resultat de l'aplicació dels mateixos no supera la capacitat màxima assignada en aquestes Normes Subsidiàries.

Els índexs d'intensitat de l'ús residencial (I_r) i turístic (I_t) i la seva justificació respecte de les capacitats màximes de població previstes a les NS, serà d'acord amb l'establert en el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial, article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i Pla territorial insular de Mallorca.

f).- Els sectors d'ús predominant residencial, d'acord amb l'article 10 del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible en les Illes Balears, estaran sotmesos, com a mínim, a la reserva del sòl corresponent al 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública. Justificadament, l'Ajuntament podrà admetre una compensació de l'esmentada reserva mitjançant una prestació substitutòria destinada a la promoció d'habitatge protegit.

No obstant això, no estaran subjectes a la reserva anterior, quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

- Que més del cinquanta per cent (50 %) de l'àmbit d'actuació es destini a dotacions públiques de cessió obligatòria i gratuïta.
- Quan l'actuació suposi l'edificació de menys de vint (20) habitatges.

4.4.- Aparcament públic.

La superfície mínima destinada a aparcament públic es calcularà mitjançant el mòdul d'una (1) plaça d'aparcament per a vehicles de turisme per cada 100 m² d'edificació o superfície construïda. La dotació d'aparcament públic haurà de complir a més les condicions estipulades a l'article 7 de l'Annex al Reglament de planejament urbanístic.

4.5.- Espais lliures públics.

La superfície mínima destinada a parcs i jardins públics complirà el mòdul de 18 o 21 m² per cada 100 m² d'edificació, amb un mínim del deu per cent (10 %) de la superfície total ordenada. La dotació d'espais lliures públics haurà de complir, a més a més de les condicions estipulades a l'Annex al Reglament de planejament urbanístic, les prescripcions següents:

- Es procurarà que coincideixin amb zones naturals arborades i llocs amb vistes panoràmiques.
- No s'admetran terrenys que siguin inhàbils per a solars, ni que adoptin formes marginals sobrants.
- La seva posició serà cèntrica i poc accidentada, bé relacionada, amb els seus fronts a via pública i, en cas de projectar-se accessos mitjançant passatges per als vianants, la seva amplada no serà inferior a deu (10) metres.
- Les façanes de les edificacions en front als parcs i jardins tindran el caràcter de principals i amb un tractament digne i harmònic. En el cas de requerir-se reculades de l'edificació respecte d'aquestes partions s'hauran de observar com a mínim idèntiques mesures que per a les vies públiques.
- La vegetació serà un element primordial per la qual cosa les espècies seran les apropiades per a la zona i el clima, s'observarà la deguda profusió i es preveurà la corresponent conservació.
- La superfície de parcs i jardins no es superposarà, en tot o en part, a la d'aparcaments, ni tampoc a les altres superfícies pròpies de la vialitat (carrers, encreuaments, places, mitjanes, voravies, arcens, faixes de protecció de vials i semblants), passos i instal·lacions d'infraestructura urbanística.

4.6.- Equipament.

A més a més de les reserves previstes en els apartats 4.4 i 4.5 del present article i sense perjudici del compliment del que disposa l'Annex del Reglament de planejament urbanístic, les dotacions d'equipament comunitari hauran d'observar les condicions següents:

a).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector residencial:

- Equipament docent: 15 m² de sòl per cada 100 m² d'edificació, amb un mínim de 5.000 m² a una parcel·la.
- Equipament esportiu: 15 m²/100 m² d'edificació, amb un mínim de 2.000 m² a una parcel·la.
- Altres equipaments públics de caràcter cívico-social (sanitari, assistencial, religiós, recreatiu, municipal divers i semblants): 3 m²/100 m² d'edificació, amb un mínim de 1.000 m², a una parcel·la.
- Equipament comercial de venda al detall d'acord amb Llei 8/2009, de 16 de desembre: segons necessitats de la població i com a màxim un 10 % de la superfície lucrativa residencial.

b).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector serveis:

Equipament municipal divers: un vint per cent (20 %) de la superfície total del sector.

c).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector industrial:

- Equipament esportiu: un dos per cent (2 %) de la superfície total ordenada, amb un mínim de 4.000 m² a una o dues parcel·les.
- Altres equipaments públics de caràcter cívico-social: un u per cent (1 %) de la superfície total ordenada, amb un mínim de 2.000 m².
- Equipament comercial d'acord amb la Llei 8/2009, de 16 de desembre: segons justificació del pla parcial i, excepte en zones turístiques que podrà ser al detall, només establiments de venda a l'engròs.

d).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector turístic-residencial:

- Equipament docent: 12 m²/100 m² d'edificació, amb un mínim de 5.000 m² a una parcel·la.
- Equipament esportiu: 20 m²/100 m² d'edificació, amb un mínim de 4.000 m² a una o dues parcel·les.
- Altres equipaments públics de caràcter cívico-social (sanitari, assistencial, religiós, recreatiu, municipal divers i semblants): 4 m²/100 m² d'edificació, amb un mínim de 1.000 m² a una parcel·la.

- Equipament comercial: segons apartats anteriors.

4.7.- Unitat urbanística. Mòduls per a dotacions:

a).- Als efectes d'establir el nombre d'habitatges de cada sector, per determinar el tipus d'unitat urbanística i els mòduls i superfícies per a dotacions, s'assimilaran els cent (100) m² de superfície edificable destinada a qualsevol ús, excepte els destinats a les pròpies dotacions, a l'equivalent d'un habitatge.

b).- Les dotacions indicades a aquestes normes tenen el caràcter de mínims i hauran de completar-se, si s'escau, fins les que fixa la Llei del sòl i el Reglament de planejament urbanístic.

c).- Les dotacions per a zona esportiva i les indicades a l'article 7.1.04, tindran la consideració de públiques i són de cessió gratuïta i obligatòria per al municipi.

4.8.- Infraestructures d'urbanització.

El pla parcial haurà de definir, com a mínim, el traçat i/o les característiques de les infraestructures d'urbanització i dels serveis següents:

- Xarxa viària, espais per a vianants i zones d'aparcament, totalment pavimentades.
- Xarxes de distribució d'aigua potable, reg i hidrants contra incendis.
- Xarxa d'evacuació d'aigües residuals, havent d'abocar finalment a l'EDAR municipal.
- Xarxa d'evacuació d'aigües de pluja.
- Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.
- Xarxa subterrània d'enllumenat públic.
- Xarxa subterrània de tubs per a la instal·lació de telecomunicacions i/o serveis per cable.
- Recollida d'escombraries.
- Condicionament i enjardinament dels espais lliures públics.
- Connexions amb les xarxes generals d'abastiment d'aigua i sanejament.
- Totes les xarxes d'infraestructura seran subterrànies i es conduiran sota la voravia.
- Les voravies tindran una amplada mínima de dos (2) metres i, en tot cas, hauran de disposar de l'amplada suficient per a que sota elles puguin transcórrer les instal·lacions.
- Hauran de complir les determinacions d'aquestes normes, les que estableix el Pla territorial insular de Mallorca i altre normativa que resulti d'aplicació.

En qualsevol cas, d'acord amb l'article 16.2 del PHIB, a les noves urbanitzacions i polígons industrials, serà preceptiu i vinculant l'informe de l'Administració hidràulica sobre la disponibilitat dels recursos hídrics que siguin necessaris. A aquests efectes, les administracions i els promotors interessats podran acreditar la disponibilitat de recursos de forma directa o mitjançant els acords o procediments legals fermes que corresponguin.

4.9.- Entitat urbanística col·laboradora de conservació

a).- Els propietaris dels terrenys compresos a sectors, polígons o unitats d'actuació quedaran obligats a suportar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis, havent-se d'integrar a la corresponent entitat urbanística col·laboradora de conservació.

b).- Els promotors d'urbanitzacions privades hauran de gestionar en front de l'Administració el reconeixement de l'entitat urbanística col·laboradora de conservació.

4.10.- Sistema d'actuació.

a).- El sistema d'actuació habitual per gestionar les urbanitzacions privades serà el de compensació.

b).- Quan el sistema d'actuació hagi 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.

4.11.- Normes de sectors específics.

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

4.12.- Ordenació de la zona costera

L'ordenació de la zona costera haurà de complir amb les determinacions de la Llei 22/1988 de costes i RD 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu Reglament.

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

ARTICLE 7.2.01

FORMACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DELS PLANS ESPECIALS

1.- Formació.

L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans especials d'acord amb el que disposa l'article 143 del Reglament de planejament urbanístic. En aquest cas, l'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris de les 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 planejament urbanístic en els seus articles 76 i següents, així com en la resta de la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL III: NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PROJECTES D'URBANITZACIÓ

ARTICLE 7.3.01

CONDICIONS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització a sòl urbà i urbanitzable, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis a sòl urbà.

1.- La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de supressió de barreres arquitectòniques. El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a ferms flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

2.- Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voravies i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

3.- Abastiment d'aigua, reg i hidrants contra incendis.

a).- Dotacions mitjanes mínimes.

- Seran les establertes al Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS 4.

- El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mitjà diari.

- El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mitjà diari.

b).- Xarxa de distribució.

- Serà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.

- Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà del tipus mallat.

- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de cinc-cents (500) metres i cada malla abastirà com a màxim a 2.000 habitants en àrees residencials intensives i a 850 habitants en àrees residencials de baixa densitat.

- Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les canonades serà de 100 mm. i en cap cas inferior a 80 mm.

- La pressió estàtica a qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 m.c.d.a.

- La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a), essent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de coberta.

4.- Clavegueram i evacuació d'aigües de pluja.

a).- La xarxa serà del tipus separatiu i, quan existesqui pla especial de la xarxa de sanejament, l'abocament d'aigües residuals s'efectuarà a la xarxa general municipal en forma i condicions específiques imposades pel pla especial per a cada tipus d'activitat. En qualsevol cas, es complirà amb el Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i el Reial decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del Reial decret-llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües residuals urbanes.

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 m³ de capacitat mínima.

e).- Les dotacions d'aigües residuals a tenir en compte seran les establertes per a l'abastiment d'aigua.

f).- La velocitat en cada tram serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg..

g).- Els percentatges de les pendents mínimes en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües de pluja a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.

5.- Enllumenat públic.

a).- La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions

tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.

b).- A les àrees turístic-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb tràfic rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

c).- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les condicions següents:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments i semblants): 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 se situaran integrades en l'edificació.
- En zona residencial i situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres parts de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.
- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb la ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant un estudi de detall que justifiqui a més la seva integració en l'entorn.

- Les edificacions situades en solars on existesqui o es projecti una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

7.- Infraestructures de telecomunicació.

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i amb el que estableix el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears. A aquests efectes, s'integraran en el domini públic municipal i definir-se de tal manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics i, si escau, per al soterrament dels estesos aeris preexistents.

8.- Espais lliures públics.

a).- El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres en el referent a les seves dotacions, arbrat, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions de les Normes Subsidiàries, dels plans parcials o especials que les desenvolupen o, en cas no estar definides en el planejament, les que assenyalin els serveis tècnics municipals.

b).- Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per definir de forma completa les obres de jardineria de la urbanització, 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 i semblants).
- L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
- S'haurà de complir amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ 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 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, 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 les substitueixin.

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 m².

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 mantingui la flora pròpia de la zona.

5.- Abocadors d'escombraries.

A les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

ARTICLE 8.1.02

QUALIFICACIÓ

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixin i les funcions que

han de complir: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

1.- Sòl rústic protegit.

Són aquelles àrees sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Està format per les següents categories:

a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI): són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, no incloses a la categoria anterior.

c).- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP): són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

d).- Àrees de prevenció de riscos (APR): són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de desprendiment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.

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 categories de sòl rústic protegit. Està format per les següents 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.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial insular de Mallorca ha distingit dos subcategories: àrees d'interès agrari intensiu (AIA-I) i àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E).

b).- Àrees de transició (AT): són les àrees que han estat així delimitades pel Pla territorial 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 (AT-C) i àrees de transició d'harmonització (AT-H).

c).- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG): seran les constituïdes per la resta de sòl rústic comú.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial 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-3: Badies del Nord.
- UP-9: Pla.

b).- Valoració paisatgística:

- VP-1: valoració paisatgística moderada.
- VP-2: valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

c).- Àmbits de planejament coherent supramunicipal:

- APC 2: Badies del Nord i La Victòria.
- APC 8: Pla i Puig de Bonany.

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 a sòl rústic, excepte els regulats en l'article 13.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, 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.

e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu.

e.1).- Parcel·les de regadiu.

- Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques.
- Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg.
- Disposar de la infraestructura necessària per al reg.
- La superfície mínima serà l'establerta en l'article 8 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, o normativa que el substituesqui.

e.2).- Parcel·les de secà.

- La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal.

- La superfície mínima serà l'establerta en l'article 8 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, o normativa que el substituesqui.

f).- Si la parcel·la que es pretén segregat-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

g).- No obstant això l'anterior, es permetran les segregacions previstes en l'article 25 de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

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 tingui 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.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per determinar la parcel·la mínima aplicable, quan aquesta provingui de l'agrupació de dues o més parcel·les, es prendrà la data de constitució com a finca independent de la més antiga que compleixi amb la superfície que li resulti exigible.

La parcel·la mínima exigible a l'agrupació de parcel·les que, de forma individual, no aconseguen la superfície mínima aplicable a cadascuna d'elles en funció de la data de constitució com a finca independent, serà la que correspongui a la parcel·la constituïda com a finca independent més recent amb la que s'aconsegueixi, si escau, l'esmentada superfície.

Per completar la superfície mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altre finca que no compleixi amb el mínim exigible, salvat que aquesta, simultàniament s'agrupi a una altre que ho compleixi.

4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenent-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor 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.

5.- Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, de conformitat amb l'establert en el Pla territorial insular de Mallorca, respecte a la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada aquesta mitjançant la seva constància en document públic, es trobi l'algun dels següents suposats:

a).- Procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997.

b).- En el cas de parcel·les segregades des d'aquesta data i abans del 13 de juliol de 1999, quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per sota d'aquest

límit o que es tracti d'actuacions emparades en l'apartat següent.

c).- En les parcel·les segregades des del 13 de juliol de 1999 queda prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar excepte en aquelles que 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 una sola vegada. 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 una certificació expedida pel Registre de la Propietat acreditativa de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si escau, 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.- En el cas d'instal·lacions aèries, 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).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.

b).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.

c).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:

a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.

b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquestas.

b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.

c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.

d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants

en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials i semblants.

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 2004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de transcórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

b).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

c).- Estacions transformadores.

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorren 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 AT-H.

ARTICLE 8.2.03

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

1.- Condicions generals.

a).- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'incloguin en el catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.

b).- Amb caràcter supletori regiran 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.

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 individuals i mitjançant fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. En cas de fosses sèptiques no estanques o depuradores, excepte que es compleixi les condicions de l'apartat 5.d de l'article 5.9.05, es requerirà l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics per utilitzar l'aigua del tercer compartiment per a reg.

e).- 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).- S'admetran totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables, inclosa la generació d'electricitat per a les activitats agrícoles i ramaderes, així com les derivades del compliment del codi tècnic de l'edificació relatives a les instal·lacions d'energia solar tant tèrmica com fotovoltaica. Aquestes instal·lacions podran incomplir el paràmetre d'altura de les edificacions encara que hauran de minimitzar, en tot cas, l'impacte ambiental i, als efectes de la seva justificació, l'Ajuntament podrà exigir la presentació d'un estudi d'impacte ambiental i, si escau, d'incidència paisatgística.

h).- 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.

i).- 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.- Medicció 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 metre i cinquanta centímetres (1,50) segons la definició de l'apartat 3 de l'article 6.2.03.

3.- Condicions de posició i d'implantació de les edificacions.

a).- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.

b).- Les edificacions, d'acord amb el que estableix el Pla territorial 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.

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 prevists 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.

e).- La declaració d'interès general de les instal·lacions d'energies renovables en sòl rústic podrà, si escau, substituir-se per la declaració d'utilitat pública prevista en el PDS energètic de les Illes Balears.

5.- Establiments turístics en sòl rústic.

a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substituesqui.

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 PTIM.
- Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre Patrimoni Històric.
- No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
- Per a una oferta turística de màxima qualitat, la superfície edificada existent es pot ampliar sempre que: la superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

ARTICLE 8.2.04

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

1.- Integració en el paisatge.

- a).- Les construccions i edificacions d'adaptaran a l'entorn en 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 l'administració competent en matèria d'agricultura. 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, destinada a serveis de l'edificació, encara que quedant prohibides les rampes per a l'accés de vehicles.

2.- Composició volumètrica i de façanes.

- a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal en les façanes principal i posterior.
- b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però, en cap cas, podran emmascarar el volum principal.
- c).- Els murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de les façanes de l'edifici serà sempre molt inferior a la de massissos. Les finestres seran rectangulars, més altes que no amples, excepte de forma puntual en l'última planta de la façana principal i en lluernes, així com en edificacions i instal·lacions auxiliars.
- d).- Les cobertes seran inclinades amb acabat a base teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals només en cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el vint per cent (20 %)

de la superfície total ocupada per l'edificació principal. A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxes, terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana, i restringit a portes i porxos en planta baixa. En tot cas, els porxes no podran superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació 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 i no es permetran els porxes o pèrgoles com a elements d'unió entre edificis.

3.- Materials.

a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors seran de fusta o metàl·lics de tipologia idèntica a la tradicional.

b).- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius 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, tindran accés des de l'interior del mateix. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i tinguin usos de servei o complementaris a aquesta. La seva superfície edificada haurà de resultar coherent amb el programa plantejat i el seu volum, altura i aparença no podran emascarar l'edifici principal.

ARTICLE 8.2.05

PISCINES

En sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

a).- Quan es trobi annexa a un habitatge unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a partions i vials de deu (10) metres.

b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, previ

autorització de l'administració competent en matèria d'agricultura, llicència per a un safareig per a reg.

c).- La suma de la superfície dels elements constructius (terrasses descobertes, pèrgoles i semblants), piscina, safareig per a reg i altres edificacions no superarà el tres per cent (3 %) d'ocupació de la parcel·la dins la UP-1 i en les següents zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SGR-F i el quatre per cent (4 %) a la resta.

d).- Seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en establiments turístics en el medi rural, la superfície màxima de la làmina de mirall d'aigua no podrà superar els cinquanta (50) m².

e).- Les piscines hauran d'estar encastades al terreny natural i no podran sobresortir d'aquest una altura superior a un (1) metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en l'article 8.2.07.

f).- L'acabament interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior en color blau turquesa.

g).- Amb l'objectiu de millorar l'efectivitat dels treballs d'extinció d'incendis forestals, les piscines hauran de complir les condicions de l'apartat 2.2.a de l'article 8.5.04.

ARTICLE 8.2.06

CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALES I DESTÍ DE LA FINCA

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària d'acord amb la definició continguda en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, o norma que el modifiqui o substituesqui.

La sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions haurà d'ajustar-se al procediment assenyalat en l'article 4 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, o norma que el modifiqui o substituesqui.

La tipologia de les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destinació de les finques serà adequada a l'ús agrari i es regularà per l'esmentat Decret 147/2002, de 13 de desembre, o norma que el modifiqui o substituesqui. En qualsevol cas, segons l'article 21.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, i l'article 5 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori podrà exonerar del seu compliment.

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 l'administració competent en matèria d'agricultura, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

2.- Es procurarà que els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc. A aquests efectes s'hauran d'adoptar les mesures oportunes per a la millora i la reposició ambiental de la zona.

3.- Els moviments de terres, no vinculats a una edificació ni als seus elements constructius, hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tindran exclusivament finalitats agràries o de adaptació dels exteriors de les edificacions. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterraments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.

4.- 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:

- En sòl rústic protegit: 1 % en zona de valoració paisatgística moderada (VP-1) i 0,5 % en zona valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària (VP-2).
- En sòl rústic comú: 2 % en zona de valoració paisatgística moderada (VP-1) i 1,5 % en zona valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària (VP-2).

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 les zones: ANEI, ARIP i SRG-F, no es podran realitzar moviments de terres, ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.

ARTICLE 8.2.08

TANCAT DE FINQUES

1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades amb paredat tradicional de pedra o peces de marès no revocats. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (en les següents zones: ANEI, ARIP i SRG-F, a més a més, seran sobre pals de fusta), elèctriques o de bardissa.

b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat i semblants 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 regular 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 ferms) 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, Comerç i Indústria.

No s'inclouen en l'apartat anterior aquells camins que transcorrin íntegrament per l'interior de la finca i serveixin a les necessitats d'aquesta o constitueixin servituds de pas entre finques.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es 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).

d).- A la totalitat del terme municipal es prohibeix la implantació de noves pedreres, d'acord amb el que s'estableix per a cada zona que es divideix el sòl rústic i al qual s'ha estès el criteri que la LEN estableix a l'article 22.1 per a les àrees d'especial protecció i que es recull a l'article 7.2 del PDS de pedreres.

ARTICLE 8.2.11

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 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, prèviament a 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 cinètica 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 el Decret 147/2002, de 13 de desembre, 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 addicional 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 magatzemament, 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 m².

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'atrancament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzemament 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 m², 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 / ARIP-B / APR (*) / APT

SECTOR PRIMARI

Activitats extensives: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Activitats intensives: 3 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Activitats complementàries: 3 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

SECTOR SECUNDARI

Indústria, transformació agrària: 3 / 3 / 2 / 2 / 2 / 2

Indústria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

EQUIPAMENTS

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

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

ALTRES

Activitats extractives: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

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

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

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

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

5.1.- Sòl rústic comú.

AIA-I / AIA-E / AT-C / AT-H / SRG / SRG-F

SECTOR PRIMARI

Activitats extensives: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Activitats intensives: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Activitats complementàries: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

SECTOR SECUNDARI

Indústria, transformació agrària: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Indústria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

EQUIPAMENTS

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

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

ALTRES

Activitats extractives: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

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

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

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

(1).- Admès.

(2).- Condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o a l'autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar establert en la Llei 6/1997, del sòl rústic, d'acord amb els requisits addicionals establerts en les normes particulars dels usos.

(3).- Prohibit, amb les excepcions establertes en les normes particulars dels usos.

ARTICLE 8.3.02

LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT

D'acord amb el que estableixen els articles 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua destinats al proveïment de nuclis de població i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

1.- Zona de restricció absoluta: la compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.

2.- Zona de restricció màxima: la compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.

a).- Usos i activitats prohibides: pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejors petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.

b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejors, excavacions, sondejors geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies i semblants).

3.- Zona de restricció moderada: la compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.

a).- Usos i activitats prohibides: injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

ARTICLE 8.4.01

EDIFICIS EXISTENTS 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).- L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NS, es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en qual situació es troba l'edifici segons les normes esmentades.

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les edificades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin exhaurit la resta de paràmetres edificatoris aplicables en el moment de la concessió de la llicència i fins a un màxim de 450 m² d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificis i instal·lacions en les parcel·les que incomplissin el mínim exigít.

b).- En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en els edificis que es troben en situació primera, segons l'article 5.12.02.

c).- Els edificis existents, situats en AIA i SRG i destinats a un ús industrial del sector secundari, podran obtenir l'autorització d'activitat, d'acord amb les condicions i procediment establert en la disposició addicional segona del Pla territorial 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 reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
- Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

A les edificacions i instal·lacions existents en la resta de categories de sòl rústic, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

En qualsevol cas, en les edificacions i instal·lacions existents, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les actuacions tendents a la seva recuperació, manteniment o millora.

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.

f).- En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus

d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran de ser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

2.- Edificacions catalogades.

En les edificacions incloses en el catàleg d'edificis historicoartístics, estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea d'aquestes normes, així com armonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

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

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial 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 inequívocament pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m² i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

b).- Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c).- No tindran la consideració d'habitatge existent aquelles edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari que s'actui 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 al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús.

d).- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4.- Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, d'acord amb la definició de l'article 8.2.06, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

ARTICLE 8.5.01

ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de

cultiu i les condicions previstes en l'article 8.2.01.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Règim d'usos.

A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran, d'acord amb la classificació i definició de l'article 8.3.01, els usos següents:

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: admeses.

- Activitats intensives: prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN.

- Activitats complementàries: prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades 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.

ARTICLE 8.5.02

ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- Només s'autoritza aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 8.2.01.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

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 l'administració competent en matèria d'agricultura, 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 (m²/m²): 0,02
- Volum màxim a un sol edifici (m³): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5

4.- Règim d'usos.

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.

a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, 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.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:

- Superfície mínima de parcel·la (m²): 50.000.

- Diàmetre del cercle mínim inscriptible a la parcel·la (m): 100

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 l'administració competent en matèria d'agricultura, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

Es prohibeix la seva situació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de l'edificació (%): 2

- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 3
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m²/m²): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m²): 500
- Volum màxim en un sol edifici (m³): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4.- Règim d'usos.

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.

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 pertanyin, 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 m²/m².

2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

2.1.- Àrees de prevenció de riscos de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial 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 i ha delimitat, si escau, les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc d'inundació no incloses en la categoria anterior.

a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

També s'ha d'evitar ubicar a les zones inundables els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar i s'ha d'establir una regulació més restrictiva quant menys petit sigui el període de retorn amb què es produeixen aquests processos.

b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.

c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 2.6.02.

e).- En les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà i els plans parcials a sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En aquestes zones, els usos i activitats del sòl estaran subjectes a les limitacions següents:

- En zona d'inundació excepcional que es correspon amb la zona de precaució, es prohibeixen les instal·lacions o activitats singulars tals com l'emmagatzemament de residus d'alta toxicitat o perillosos i determinades indústries.
- En zona d'inundació ocasional que es correspon amb la zona de restricció, a més de les limitacions imposades a la zona de precaució, s'hauran de justificar les condicions del projecte i els materials de construcció dels edificis que es projectin. Es prohibeixen les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que suposin un nivell de risc alt en situacions d'avinguda.
- En zona d'inundació freqüent que es correspon amb la zona de prohibició, es prohibeixen les edificacions i els usos que suposin un risc potencial de pèrdua de vides humanes.

f).- Prevenció de riscos d'inundacions.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'inundacions es proposen les següents estratègiques de planificació:

- Limitar la urbanització a aquelles zones on no siguin possibles altres mesures.
- Prevenir vies alternatives i complementàries a aquelles que puguin ser danyades en cas de calamitats a fi de no deixar cap àrea del territori incomunicada.
- Facilitar el desguàs del torrent per la seva banda baixa.
- Desenvolupar un pla d'obres i correccions hidràuliques.

2.2.- Àrees de prevenció de riscos de incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals 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 mantindran esporgats en 1/3 d'altura fins a un màxim de 5 metres. La fracció de cabuda coberta per la vegetació arbòria serà inferior al 50 %, la distància mínima entre matolls serà de 3 metres i la seva fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies serà inferior al 20 %. Les restes de vegetals secs i poders s'haurà de retirar.
- En qualsevol cas, les actuacions que suposin una afecció a la vegetació forestal hauran de comptar amb

autorització de l'organisme competent en matèria de gestió forestal.

- 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 per als habitatges aïllats en sòl rústic.

A les àrees assenyalades en els plànols com de prevenció 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. Aquestes actuacions hauran de complir amb les condicions previstes en el punt 2 i 3 de l'apartat 2.2.a anterior.

c).- Mesures a adoptar en les zones edificades, limítrofs i interiors en terreny forestal.

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.

- En qualsevol cas aquesta franja haurà de complir les condicions previstes en el punt 2 i 3 de l'apartat 2.2.a anterior.

- 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).- Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, els titulars o concessionaris d'estesos aeris que travessin terrenys forestals hauran d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'amplària d'aquestes

zones de protecció haurà de ser la necessària per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o un 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 haurà de mantenir-se, 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 suposin un perill de contacte amb els conductors, hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones hauran de mantenir-se lliures de residus vegetals o qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

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 s'evitarà la utilització de materials inflamables com per exemple plàstics, així com la implantació de vegetació que en cremar es propagui ràpidament.

g).- Prevenció de riscos d'incendis.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'incendis es proposen les següents estratègies de planificació:

- Construir i mantenir una xarxa de camins de muntanya prou densa per donar accessibilitat a les grans masses forestals, tant per protecció com per explotació.
- Construir i mantenir tallafocs.
- Dissenyar una política d'assentaments controlats en zones arborades per assegurar la prevenció, la detecció i l'extinció dels focs.
- Canalitzar l'afluència de visitants cap a àrees forestals especialment equipades.

En tot cas, en els nuclis de població aïllada, urbanitzacions, àrees recreatives i semblants, situades en zones de risc d'incendi forestal, s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

2.3.- Àrees de prevenció de riscos de desprendiments:

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.

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 intenses: 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 intenses, 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.

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, i amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- Protecció i educació ambiental: condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general, i amb informe

previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

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 m²/m².

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.

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.

a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, 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.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:

- Superfície mínima de parcel·la (m²): 14.000
- Diàmetre del cercle mínim inscriptible a la parcel·la (m): 50

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 l'administració competent en matèria d'agricultura, amb les condicions que s'estableixen a l'article 8.2.06.

3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de l'edificació (%): 2
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 3
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m²/m²): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m²): 500
- Volum màxim en un sol edifici (m³): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4.- Règim d'usos.

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.

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.

a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, 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.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge en AT-H:

- Superfície mínima de parcel·la (m²): 14.000
- Diàmetre del cercle mínim inscriptible a la parcel·la (m): 50

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 l'administració competent en matèria d'agricultura, 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 (%): 3
- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 4
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m²/m²): 0,03
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m²): 500
- Volum màxim en un sol edifici (m³): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4.- Règim d'usos.

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.

d).- Altres.

- Activitats extractives: prohibides.

- Infraestructures: condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 8.2.02.

- Habitatge unifamiliar: en AT-H, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en AT-C, prohibit.

- Protecció i educació ambiental: condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

ARTICLE 8.6.03

SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, 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.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:

- Superfície mínima de parcel·la (m²): 14.000 en SRG-1 i 50.000 en SRG-2 i SRG-F

- Diàmetre del cercle mínim inscrit a la parcel·la (m): 50 en SRG-1 i 100 en SRG-2 i SRG-F

b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, 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 (%): 3 en SRG-1 i 2 en SRG-2 i SRG-F.

- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius: 4 en SRG-1 i 3 en SRG-2 i SRG-F.

- Coeficient màxim d'edificabilitat (m²/m²): 0,003 en SRG-1 i 0,02 en SRG-2 i SRG-F.

- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m²): 500

- Volum màxim en un sol edifici (m³): 1.500

- Altura total (m): 8

- Nombre màxim de plantes: B+1P

- Separacions mínimes a límits (m): 10

- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 5

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4.- Règim d'usos.

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 1996 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

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.

ANNEX I

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

CASC ANTIC

01.- CASC ANTIC SANTA MARGALIDA (CA-SM1 i CA-SM2)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima en CA-SM1 (%): 60
- Ocupació màxima en CA-SM2 (%): 80 en PB i 60 en PP.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Profunditat màxima edificable (m): 20. Amb independència de l'ocupació, es permetrà sempre una profunditat edificable de dotze (12) metres.
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
- Separació mínima a fons de solar (m): 5, encara que es permet mantenir els actuals cossos adossats a mitgeres i fons mentre no se superi l'ocupació màxima permesa en més d'un 5 % i estiguin en planta baixa. Si es manté una profunditat edificable menor o igual a 12 m, es permetrà sobrepassar els paràmetres d'ocupació, edificabilitat i separació mínima a fons de solar.
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/100
- Turístic (plaça/m² solar): exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: tots.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

02.- CASC ANTIC CAN PICAFORT (CA-CP)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 250

- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): la que resulti de respectar la reculada obligatòria de 5 metres. En plantes soterrani: 100 %.

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,53

- Profunditat màxima edificable (m): 20. Amb independència de l'ocupació, es permetrà sempre una profunditat edificable de dotze (12) metres.

- Altura màxima (m): 10

- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B+2P

- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0

- Separació mínima a fons de solar (m): 5, encara que es permet mantenir els actuals cossos adossats a mitgeres i fons mentre no se superi l'ocupació màxima permesa en més d'un 5 % i estiguin en planta baixa. Si es manté una profunditat edificable menor o igual a 12 m, es permetrà sobrepassar els paràmetres d'ocupació, edificabilitat i separació mínima a fons de solar.

- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/125

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: tots.

- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.

- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.

- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.

- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.

- Espais lliures: tots.

03.- CASC ANTIC SON SERRA (CA-SS)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 225

- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,2

- Altura màxima (m): 7

- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B+1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 2,50 en vial al costat del mar i 0 en la resta.

- Separació mínima a límits (m): 0

- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/150

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: tallers.
- Equipaments: soci-cultural, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

ZONA INTENSIVA SANTA MARGALIDA

01.- INTENSIVA BAIXA 1 (I-B1)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 250
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Profunditat màxima edificable (m): 25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0 en I-B1 i segons plànol en I-B2
- Separació mínima a fons de solar (m): 5, encara que es permet mantenir els actuals cossos adossats a mitgeres i fons mentre no se superi l'ocupació màxima permesa en més d'un 5 % i estiguin en planta baixa. Si es manté una profunditat edificable menor o igual a 12 m, es permetrà sobrepassar els paràmetres d'ocupació, edificabilitat i separació mínima a fons de solar.
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/125
- Turístic (plaça/m² solar): exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: tots.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

02.- INTENSIVA BAIXA 2 (I-B2)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 80 en PB i 60 en PP.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Profunditat màxima edificable (m): 25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0 en I-B1 i segons plànol en I-B2
- Separació mínima a fons de solar (m): 5, encara que es permet mantenir els actuals cossos adossats a mitgeres i fons mentre no se superi l'ocupació màxima permesa en més d'un 5 % i estiguin en planta baixa. Si es manté una profunditat edificable menor o igual a 12 m, es permetrà sobrepassar els paràmetres d'ocupació, edificabilitat i separació mínima a fons de solar.
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/100
- Turístic (plaça/m² solar): exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: tots.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

ZONA INTENSIVA CAN PICAFORT

01.- INTENSIVA BAIXA A (I-BA)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,33
- Profunditat edificable mínima/màxima (m): 12/25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànols.
- Separació mínima a límits (m): 0
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/100

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*), administratiu privat i establiment públic (*).
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

02.- INTENSIVA BAIXA B (I-BB)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,53
- Profunditat edificable mínima/màxima (m): 12/25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànols.
- Separació mínima a límits (m): 0
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/200

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*), administratiu privat i establiment públic (*).
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

03.- INTENSIVA BAIXA C (I-BC)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 250
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 100, excepte reculades, en PB. En PP: 70 %
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Profunditat edificable mínima/màxima (m): 12/25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànols.
- Separació mínima a límits (m): 0
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/125

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*), administratiu privat i establiment públic (*).
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

ZONA MIXTA CAN PICAFORT

01.- MIXTA AÏLLADA (M-AI)

1.- Tipus d'ordenació: mixta.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 350
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Profunditat edificable mínima/màxima (m): 12/25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànols.
- Separació mínima a fites (m): 2
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/175

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries i tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*), administratiu privat i establiment públic (*).
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

02.- MIXTA ADOSSADA (M-AD)

1.- Tipus d'ordenació: mixta.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 350
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,33
- Profunditat edificable mínima/màxima (m): 12/25
- Altura màxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànols.
- Separació mínima a fites (m): 2
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/175

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries i tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*), administratiu privat i establiment públic (*).
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

03.- MIXTA ENTRE MITGERES (M-EM)

1.- Tipus d'ordenació: mixta.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 350
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,33
- Profunditat edificable mínima/màxima (m): 12/25
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànols.
- Separació mínima a fites (m): 0
- Separació mínima a fons (m): 2
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/175

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries i tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*), administratiu privat i establiment públic (*).
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

ZONA EXTENSIVA SANTA MARGALIDA

01.- EXTENSIVA BAIXA (E-BDU1)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Volum màxim per edifici (m³): 2.700
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 2/parcel·la.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar.
- Espais lliures: tots.

ZONA EXTENSIVA CAN PICAFORT

01.- EXTENSIVA BAIXA (E-BAT1)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
- Volum màxim per edifici (m3): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5, excepte en l'Av. Golf (illa 134) que serà de 3 m.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: indústries i tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

02.- EXTENSIVA A (E-A)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 500
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
- Volum màxim per edifici (m3): 1.200
- Altura màxima (m): 7

- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5, excepte en la C. Cardenal que serà de 3 m.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos segons l'article 6.3.04:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

03.- EXTENSIVA B (E-B)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,8
- Volum màxim per edifici (m3): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Serveis i terciari: comercial (*) i establiment públic (*).
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

04.- EXTENSIVA C (E-C)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 35
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Volum màxim per edifici (m³): 2.400
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

05.- EXTENSIVA C bis (E-C bis)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 16

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,8
- Volum màxim per edifici (m³): 1.200
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

06.- EXTENSIVA D (E-D)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Volum màxim per edifici (m3): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4
- Separació mínima a límits (m): 3 o segons plànols.
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: tallers.
- Serveis i terciari: comercial (*) i establiment públic (*).
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

07.- EXTENSIVA D bis (E-D bis)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,5
- Volum màxim per edifici (m3): 5.000
- Altura màxima (m): 10

- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4
- Separació mínima a límits (m): 2,5
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

06.- EXTENSIVA E (E-E)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2
- Volum màxim per edifici (m3): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Serveis i terciari: comercial (*) i establiment públic (*).
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

07.- EXTENSIVA F (E-F)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50 en PB i 40 en PP.
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2
- Volum màxim per edifici (m3): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 4 o segons plànols.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Serveis i terciari: comercial (*) i establiment públic (*).
- Equipaments: soci-cultural, docent, assistencial, administratiu institucional, esportiu, sanitari i religiós.
- Espais lliures: tots.

(*).- Limitat a les zones assenyades en el plànol d'usos permesos.

ZONA EXTENSIVA SON SERRA

01.- EXTENSIVA VIRGEN DEL CARMEN A (E-VCA)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 400
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40 en PB i 15 en PP.
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,6
- Volum màxim per edifici (m3): 1.200
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5, excepte en carrers laterals que serà de 3 m.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250
- Turístic (plaça/m2 solar): exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat, turístic i establiment públic.
- Equipaments: esportiu.
- Espais lliures: tots.

02.- EXTENSIVA VIRGEN DEL CARMEN B (E-VCB)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 250
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
- Volum màxim per edifici (m3): 2.000
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): segons plànol.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m2 solar, segons l'article 5.2.04): 1/250
- Turístic (plaça/m2 solar): exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat, turístic i establiment públic.
- Equipaments: esportiu.
- Espais lliures: tots.

03.- EXTENSIVA SON SERRA (E-SS)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 300
- Façana mínima (m): 14

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Volum màxim per edifici (m³): 2.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies perpendiculars al mar (m): 5
- Separació mínima a vies paral·leles al mar, ELP i límits (m): 3. Quan les edificacions confrontants estiguin separades 2 m o menys, la separació es podrà reduir fins a 2 m.
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/300. En E-SS (*): 2 habitatges aïllats
- Turístic (plaça/m² solar): exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior.

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Industrial o secundari: tallers.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat, turístic i establiment públic.
- Equipaments: esportiu.
- Espais lliures: tots.

ZONA HOTELERA CAN PICAFORT

01.- HOTELERA SINGULAR (H-S)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30 en PB i P1 i 10 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 43
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: no es fixa.
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 20
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05

- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.

- Espais lliures: tots.

02.- HOTELERA ALTA AT2 (H-AAT2)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 7.000

- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30 en PB i 20 en PP.

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1

- Altura màxima (m): 27

- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B+9P

- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10

- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 12

- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05

- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.

- Espais lliures: tots.

03.- HOTELERA ALTA A (H-AA)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): l'existent.

- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%):

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2,33

- Altura màxima (m): 23

- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B+7P

- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10

- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 12
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

04.- HOTELERA ALTA B (H-AB)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 45 en PB, 40 en 1P i 30 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 3,66
- Altura màxima (m): 27
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+9P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 12
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

05.- HOTELERA ALTA C (H-AC)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 4,8
- Altura màxima (m): 23
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B+7P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 12
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

06.- HOTELERA MITJA B (H-MB)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 10.000
- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30 en PB i 1P i 20 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Volum màxim per edifici (m3): 50.000
- Altura màxima (m): 20
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+6P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 6
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

07.- HOTELERA MITJA C (H-MC)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 45 en PB, 35 en 1P i 30 en la resta.

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,66
- Volum màxim per edifici (m³): 40.000
- Altura màxima (m): 18
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+5P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

08.- HOTELERA MITJA D (H-MD)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60 en PB, 40 en 1P i 50 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 3,3
- Altura màxima (m): 18
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+5P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

09.- HOTELERA BAIXA (H-B)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): l'existent.

- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60 en PB, i 40 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Altura màxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

ZONA COMERCIAL CAN PICAFORT

01.- COMERCIAL A (C-A)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 100, excepte reculada a Son Bauló.
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P. A Son Bauló, de B a B+2P de forma progressiva.
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5 en Av. Diagonal i 3 en la resta.
- Separació mínima a límits (m): 0
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/200

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta pis.
- Serveis i terciari: comercial i establiment públic.
- Espais lliures: tots.

02.- COMERCIAL B (C-B)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 100
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/200

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta pis.
- Serveis i terciari: comercial i establiment públic.
- Espais lliures: tots.

ZONA COMERCIAL SON SERRA

01.- COMERCIAL SS (C-SS)

1.- Tipus d'ordenació: contínua.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 10

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 100, excepte reculades.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 0
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/200

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta pis.
- Serveis i terciari: comercial.
- Espais lliures: tots.

ZONA INDUSTRIAL

01.- INDUSTRIAL 1 (ID1)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,2
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic annexos a l'activitat.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Equipaments: tots, excepte cementiri i abastiment que no siguin ja existents.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

ZONA D'EQUIPAMENTS

01.- EQUIPAMENTS (EQ)

1.- Tipus d'ordenació: segons la tipologia de la zona homogènia (alineació vial o aïllada).

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

La superfície i façana mínima de parcel·la seran les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les, excepte para l'ús de cementiri, la seva superfície i façana mínima serà de 1.000 m² i de vint (20) metres, respectivament. L'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la Llei orgànica 2/2006, de 3 de maig, d'educació (LOE) o normativa vigent que la substitueixi.

Els solars situats en zones qualificades com a zona d'equipament, constituïts com a unitats registrals independents abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que incompleixin la superfície mínima de parcel·la o on no sigui possible inscriure un cercle de 24 metres de diàmetre, seran totalment edificables.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1

- Altura màxima (m): 11
- Altura total (m): 15
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): les separacions de les edificacions seran les de la zona circumdant, amb un mínim de tres (3) metres en tipologia aïllada.
- Separació mínima entre edificis en tipologia aïllada (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats en tipologia aïllada (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic annexos a l'activitat.
- Equipaments: tots, excepte cementiri que no sigui ja existent.
- Espais lliures: tots.

02.- EQUIPAMENT ESPORTIU (EQ-E)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 1.000
- Façana i fons mínims (m): 20/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 15
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,33
- Altura màxima (m): 7 o, si escau, la que l'activitat esportiva requereixi.
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3 i 0 en el camp de futbol de s'Estanyol.
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Equipaments: esportiu, encara que també s'admetran, vinculats a l'activitat, les instal·lacions esportives, els vestuaris, dutxes, lavabos, magatzems, administratiu privat, sanitari, club amb bar annexo, tenda d'efectes esportius i similars .
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

03.- EQUIPAMENT SANITARI-ASSISTENCIAL (EQ-SA)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 2.000
- Façana mínima (m): 40

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Altura màxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la i comunitari.
- Equipaments: assistencial i sanitari, encara que també s'admetran altres usos complementaris al servei a l'activitat.
- Comunicacions i infraestructures: comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

ZONA D'EQUIPAMENTS CAN PICAFORT

01.- EQUIPAMENT SOCI-CULTURAL (EQ-SC)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 2.000
- Façana mínima (m): 40

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la i comunitari.
- Equipaments: soci-cultural, encara que també s'admetran altres usos complementaris o de caràcter social al servei a l'activitat.
- Comunicacions i infraestructures: comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

03.- EQUIPAMENT ASSISTENCIAL (EQ-A)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 10.000

- Façana mínima (m): 65

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30 en B i 25 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Altura màxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10
- Separació mínima entre edificis (m): 20
- Superfície mínima de jardins privats (%): 75
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat.
- Equipaments: soci-cultural i assistencial, encara que també s'admetran altres usos complementaris al servei a l'activitat.
- Comunicacions i infraestructures: comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

ZONA D'INSTAL·LACIONS I SERVEIS

01.- INSTAL·LACIONS I SERVEIS (IS)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

Serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i en el cas de noves parcel·les la seva superfície serà la que es justifiqui com a necessària per albergar el servei o infraestructura.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3, excepte para les estacions transformadores que es regeixen per l'apartat 6.b de l'article 7.3.01
- Separació mínima entre edificis (m): 5
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre mínim de places d'aparcaments: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la quan l'entitat del complex ho requereixi.
- Comunicacions i infraestructures: tots.
- Espais lliures: tots.

NORMES DE SECTORS

SECTOR 5

01.- EXTENSIVA BAIXA AT1 SECTOR 5 (E-BAT1-S5)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Volum màxim per edifici (m³): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/200

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Equipaments: tots, excepte cementiri.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR SECTOR 5 (E-U-S5)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3

- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/400

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar.
- Espais lliures: tots.

03.- HOTELERA AT2 SECTOR 5 (H-AT2-S5)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 7.000
- Façana/fons mínims (m): 50/30

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

04.- COMERCIAL SECTOR 5 (C-S5)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana/fons mínims (m): 15/15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,21
- Altura màxima (m): 3,3
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: comercial.
- Equipaments: esportiu i recreatiu.
- Espais lliures: tots.

5.- Condicions particulars.

Es prohibeix l'accés directe des dels solars a la zona dunar.

05.- EQUIPAMENTS SECTOR 5

5.1.- ESPORTIU (EQ-E-S5)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000 m2 en EQ privat i l'existent en EQ públic.
- Façana/fons mínims (m): 20/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,11
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic annexos a l'activitat.
- Equipaments: esportiu.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions annexos a l'activitat.
- Espais lliures: tots.

5.2.- MUNICIPAL DIVERS (EQ-MD-S5)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 2.000
- Façana mínima (m): 40

3.- Paràmetres d'edificació:

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Equipaments: segons article 6.3.09
- Espais lliures: tots.

SECTOR 6

01.- EXTENSIVA BAIXA AT1 SECTOR 6 (E-BAT1-S6)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): no es fixa.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,65
- Volum màxim per edifici (m³): 5.000
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/200

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

5.1.- Subzona A:

- Residencial: unifamiliar en planta pis vinculat a un altre ús amb un màxim del 20 % de l'aprofitament.
- Serveis i terciari: comercial.
- Equipaments: esportiu, administratiu institucional i recreatiu.
- Espais lliures: tots.

5.2.- Subzona B:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.

- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic annexos a un altre ús amb un màxim del 20 % de l'aprofitament.
- Espais lliures: tots.

02.- HOTELERA MITJA AT2 SECTOR 6 (H-MAT2-S6)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 7.000
- Façana/fons mínims (m): no es fixen.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30 en B i 1P i 25 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,85
- Volum màxim per edifici (m³): 30.000
- Altura màxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

03.- EQUIPAMENTS SECTOR 6

3.1.- ESPORTIU (EQ-E-S6)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 1.000 m² en EQ privat i l'existent en EQ públic.
- Façana/fons mínims (m): 20/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 5
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,08
- Altura màxima (m): no es fixa.
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): no es fixa.
- Superfície mínima de jardins privats (%): 70 de l'arbrat existent.
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Equipaments: esportiu.
- Espais lliures: tots.

SECTOR 7

01.- INDUSTRIAL I SERVEIS SECTOR 7 (IDS-S7)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): segons PP.
- Façana/fons mínims (m): segons PP.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,5
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 10
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): la mitjana aritmètica de l'altura dels edificis.
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Industrial o secundari: indústries, magatzems i tallers.
- Serveis i terciari: comercial annex a l'activitat i administratiu privat.
- Equipaments: tots, excepte cementiri.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

02.- COMERCIAL SECTOR 7 (C-S7)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): segons PP.
- Façana/fons mínims (m): segons PP.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,5
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 10
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): la mitjana aritmètica de l'altura dels edificis.
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: tots, excepte cementiri.
- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

03.- EQUIPAMENTS SECTOR 7

3.1.- MUNICIPAL DIVERS (EQ-MD-S7)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): l'existent.
- Façana/fons mínims (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,5
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 10
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): la mitjana aritmètica de l'altura dels edificis.
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Equipaments: segons article 6.3.09
- Espais lliures: tots.

04.- SERVEIS D'INFRAESTRUCTURA SECTOR 7 (SI-S7)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

2.- Paràmetres d'edificació:

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,33

- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a límits (m): 1,5
- Nombre mínim de places d'aparcaments: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Comunicacions i infraestructures: instal·lacions i serveis i comunicacions i telecomunicacions.
- Espais lliures: tots.

SECTOR 9

01.- HOTELERA AT2 SECTOR 9 (H-AT2-S9)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 7.000
- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30 en B i 20 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,95
- Altura màxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 10
- Separació mínima entre edificis (m): 12
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

02.- COMERCIAL SECTOR 9 (C-S9)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana/fons mínims (m): 20/20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 630

- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Serveis i terciari: comercial, administratiu privat i establiment públic.
- Equipaments: esportiu i recreatiu.
- Espais lliures: tots.

SECTOR 11

01.- EXTENSIVA G SECTOR 11 (E-G-S11)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 7.000
- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25 en B i 20 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,65
- Altura màxima (m): 9
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/208

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Serveis i terciari: comercial amb un màxim del 25 % d'ocupació.
- Equipaments: soci-cultural, esportiu i recreatiu.
- Espais lliures: tots.

02.- HOTELERA BAIXA SECTOR 11 (H-B-S11)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 7.000

- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25 en B i 20 en la resta.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,65
- Altura màxima (m): 9
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m² solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

03.- EQUIPAMENTS SECTOR 11

3.1.- DOCENT (EQ-D-S11)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 6.000
- Façana mínima (m): 50

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 11
- Altura total (m): 15
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat.
- Equipaments: docent.
- Espais lliures: tots.

3.2.- ESPORTIU (EQ-E-S11)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 3.000
- Façana mínima (m): 20

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 10
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,2
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5 i 7 de la carretera de Santa Margalida a Son Bauló.
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat amb un màxim d'1 per parcel·la.
- Serveis i terciari: comercial i establiment públic annexos a l'activitat.
- Equipaments: esportiu.
- Espais lliures: tots.

3.3.- SOCIAL (EQ-S-S11)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.500
- Façana mínima (m): 25

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat en PP.
- Equipaments: soci-cultural, assistencial, administratiu institucional, esportiu i recreatiu.
- Espais lliures: tots.

SECTOR 14

01.- EXTENSIVA BAIXA AT1 SECTOR 14 (E-BAT1-S14)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,668
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 9
- Superfície mínima de jardins privats (%): segons l'article 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/190

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar i plurifamiliar.
- Serveis i terciari: esportiu, administratiu privat, turístic i establiment públic.
- Equipaments: docent, assistencial, esportiu, administratiu-institucional i religió,
- Espais lliures: tots.

02.- COMERCIAL SECTOR 14 (C-S14)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 800
- Façana mínima (m): 15

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,7
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 7
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/380

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta pis.

- Serveis i terciari: comercial i establiment públic.
- Espais lliures: tots.

03.- EQUIPAMENTS SECTOR 14

3.1.- SANITARI-ASSISTENCIAL (EQ-SA-S11)

1.- Tipus d'ordenació: aïllada.

2.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): l'existent.
- Façana mínima (m): l'existent.

3.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 9
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim de places d'aparcament: segons l'article 5.8.03

4.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Residencial: habitatge annex a l'activitat.
- Equipaments: sanitari-assiencial.
- Espais lliures: tots.

ANNEX II

UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

01.- CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ

a).- Els vials s'hauran de dotar i cedir amb totes les infraestructures pròpies del sòl urbà consolidat, d'acord amb el que estableixen aquestes normes, excepte, si escau, a la zona confrontant amb el sòl rústic on no haurà d'executar-se cap servei.

b).- Les zones verdes formaran part del projecte d'urbanització o de dotació de serveis i se cediran ordenades, d'acord amb l'article 7.3.01, de forma que en permetin la seva utilització pública.

c).- Aprofitament màxim edificable d'usos lucratius i densitat màxima d'ús residencial: segons les condicions particulars de la zona. L'aprofitament residencial no exhaurit podrà destinar-se a qualsevol dels usos compatibles previstos en les esmentades condicions particulars.

d).- Els sectors de nou creixement hauran de cedir obligatòriament, d'acord amb l'ordenació que fixi els serveis tècnics municipals, els terrenys destinats a sistemes generals d'espais lliures públics o d'equipament assenyalats en les fitxes.

e).- D'acord amb l'assenyalat en la Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, les unitats d'actuació, en funció del tipus d'actuació urbanística, estaran sotmeses, a més de a les cessions de sòl, lliure de càrregues d'urbanització o dotació, establertes en els plànols d'ordenació de detall i en la fitxa corresponent, al compliment dels deures següents:

- En les actuacions de transformació urbanística de renovació o reforma integral de la urbanització: a la cessió del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació assenyalat per a cada unitat d'actuació.

- En les actuacions de transformació urbanística de dotació: a la cessió del sòl corresponent al percentatge d'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació assenyalat per a cada unitat d'actuació.

- En les actuacions sense transformació urbanística: a cap càrrega addicional.

f).- En les actuacions d'urbanització, segons l'establert en l'article 10 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, i excepte els casos expressament previstos, haurà de complir-se amb la reserva mínima de sòl corresponent al 30 % de l'edificabilitat residencial prevista.

02.- UNITATS D'ACTUACIÓ

2.1.- Santa Margalida.

2.1.1.- UA-01SM

a).- Usos no lucratius.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 2.377 m²

- Superfície mínima de sòl per a equipaments públics (EQ-MD.): 9.873 m²

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima en zona intensiva baixa 1 (I-B1): 1.810 m²

- Densitat residencial màxima: 14 habitatges (42 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m2): 14.060

d).- Sistema d'actuació: compensació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: renovació o reforma integral de la urbanització.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 15 %

2.1.2.- UA-02SM

a).- Usos no lucratiu.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 2.974 m2

- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 3.566 m2

b).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima en zona casc antic (CA-SM2): 3.566 m2

- Superfície màxima en zona extensiva baixa (E-BDU1): 1.356 m2

- Superfície mínima d'espais lliures privats (ELPR): 656 m2

- Densitat residencial màxima: 42 habitatges (126 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m2): 12.118

d).- Sistema d'actuació: compensació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: dotació.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 15 % de l'increment d'edificabilitat.

2.1.3.- UA-03SM

a).- Usos no lucratiu.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 897 m2

- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 468 m2

b).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima en zona intensiva baixa 1 (I-B1): 4.540 m2

- Superfície mínima d'espais lliures privats (ELPR): 984 m2

- Densitat residencial màxima: 36 habitatges (108 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m2): 6.889

d).- Sistema d'actuació: compensació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: renovació o reforma integral de la urbanització.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 15 %

2.1.4.- UA-04SM

a).- Usos no lucratiu.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 432 m²

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima en zona intensiva baixa 1 (I-B1): 2.125 m²

- Densitat residencial màxima: 17 habitatges (51 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m²): 2.556

d).- Sistema d'actuació: compensació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: renovació o reforma integral de la urbanització.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 15 %

2.1.5.- UA-05SM

a).- Usos no lucratius.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 1.631 m²

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima en zona casc antic (CA-SM2): 1.081 m²

- Superfície màxima en zona extensiva baixa (E-BDU1): 2.972 m²

- Densitat residencial màxima: 16 habitatges (78 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m²): 5.684

d).- Sistema d'actuació: compensació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: dotació.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 15 % de l'increment d'edificabilitat.

2.1.6.- UA-06SM

a).- Usos no lucratius.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 559 m²

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima en zona intensiva baixa 1 (I-B1): 547 m²

- Densitat residencial màxima: 4 habitatges (12 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m²): 1.106

d).- Sistema d'actuació: compensació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: renovació o reforma integral de la urbanització.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 15 %

2.2.- Son Serra.

2.2.1.- UA-01SS

a).- Usos no lucratius.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 5.454 m²

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima en zona extensiva Virgen del Carmen B (E-VCB): 17.624,67 m²

- Densitat residencial màxima: 70 habitatges (210 habitants).

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m²): 23.079

d).- Sistema d'actuació: cooperació.

e).- Tipus d'actuació urbanística: dotació.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 0 %

2.2.2.- UA-02SS

a).- Usos no lucratius.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 6.272 m²

- Superfície mínima de sòl per a equipaments públics (EQ-MD.): 11.300 m²

- Superfície mínima de sòl per a equipaments públics (EQ-D): 8.100 m²

- Superfície mínima de sòl per a equipaments esportius (EQ-E): 9.400 m²

- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 17.860 m²

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima en zona comercial (C-SS): 7.370

c).- Total superfície de la unitat d'actuació (m²): 60.302

d).- Sistema d'actuació: compensació.

i).- Tipus d'actuació urbanística: de renovació o reforma integral de la urbanització.

f).- Cessió d'aprofitament mitjà ponderat: 5 %

ANNEX III

SECTORS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

1.- SECTOR URBANITZABLE NO ORDENAT 1SM (SUB-01SM)

1.1.- Definició.

Es tracta de completar en el nucli de Santa Margalida, entre el sòl urbà consolidat i el sistema general viari existent amb un petit sector urbanitzable de parcel·la única per ordenar urbanísticament els usos industrials existents i que es desenvolupen de forma continuada des de fa temps. El manteniment d'aquest sector es justifica en ser ja confrontant amb una zona del casc urbà on ja coexisteixen els esmentats usos industrials.

1.2.- Tipus d'edificació.

Es tracta d'un sector urbanitzable mixt de sòl industrial i de serveis. Les característiques de l'ordenació de les edificacions s'ajustaran a la tipologia de la zona qualificada com a industrial ID1.

1.3.- Condicions del pla parcial.

S'ajustarà a les condicions generals establertes en les normes urbanístiques i, amb caràcter indicatiu, a l'ordenació que figura en la documentació gràfica de les N.S.

a).- Usos no lucratius.

- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 6.833 m²
- Superfície mínima d'espai per a viari (V): 4.234 m²
- Superfície mínima de sòl per a equipaments públics (EQ-MD): 10.088 m²
- Superfície mínima de sòl per a sistema general viari (SG-V): 4.234 m²
- Subtotal de superfície d'usos no lucratius: 25.389 m² (48,71 %).

b).- Usos lucratius.

- Superfície màxima d'espai destinat a zona industrial (ID1): 27.334 m²
- Subtotal de superfície d'usos lucratius: 27.334 m² (51,29 %).

c).- Total superfície del sector urbanitzable no ordenat: 52.125 m² (100 %).

1.4.- Sistema d'actuació:

Compensació.

1.5.- Condicions específiques del Pla parcial.

Donades les especials circumstàncies de situació i al no tractar-se d'un sector aïllat és necessari, a més de les condicions generals establertes, el regular unes condicions específiques de protecció de l'entorn urbà que hauran de ser objecte de desenvolupament i justificació en el corresponent pla parcial. Aquestes normes específiques de protecció per al desplegament del sector urbanitzable tenen com a finalitat establir un marc normatiu adequat per evitar que la presència i funcionament del polígon industrial i de serveis no impliqui, en cap cas, una interferència, ni degradació, de l'espai urbà tradicional en els seus valors residencials, arquitectònics i paisatgístics.

A l'efecte de garantir els objectius de l'apartat anterior, el pla parcial que es redacti haurà de regular

adequadament, com a mínim, els següents aspectes:

- a).- Establir una limitació de les activitats molestes i perilloses per a la zona residencial confrontant.
- b).- Limitació dels usos incompatibles amb els de l'entorn.
- c).- Conservació de les característiques arquitectòniques del nucli.
- d).- Estudi i limitació dels volums per preservar en la mesura del possible les visuals sobre el casc urbà.
- e).- Incorporar un estudi de les masses forestals i de la plantació d'espècies autòctones a l'efecte de minimitzar l'impacte de les edificacions des de les vies d'accés al casc urbà.
- f).- Establir mesures per evitar la contaminació acústica, lumínica, així com d'extinció d'incendis.
- g).- Es compliran les mesures correctores que imposi l'informe o memòria de sostenibilitat ambiental i les següents:
 - En els enjardinaments, tant d'espais lliures públics com a privats, s'utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric i sistemes de reg de baix consum. En el cas que les hi hagi i es vegin afectades per la urbanització, es preservarà la vegetació rellevant, trasplantant els exemplars més notables, en la mesura del possible, a les zones verdes establertes.
 - Com a mínim un 20% del terreny no ocupat per l'edificació ni per les infraestructures viàries serà permeable.
 - S'adoptaran, com a mínim, les mesures preventives relatives a la contaminació lumínica i acústica assenyalades en les normes 44 i 45 del PTIM.
 - Els elements constructius i d'insonorització dels locals, edificis o recintes on s'instal·lin activitats o s'allotgin instal·lacions, comerços, indústries, serveis, equipaments i dotacions, hauran d'estar suficientment insonoritzats per garantir que no es transmetin a l'exterior de dites locals sorolls que sobrepassis els límits fixats.

2.- SECTOR URBANITZABLE NO ORDENAT 1CP (SUB-01CP)

Es correspon amb l'àmbit no recepcionat del sector 14 de les N.S. del 86 que compta amb pla parcial aprovat definitivament el 9 de març de 1995 i modificació aprovada definitivament amb prescripcions el 22 de juliol de 2005, que queda incorporat a aquestes N.S. mantenint-se les mateixes condicions urbanístiques de l'esmentat pla parcial.

3.- SECTOR URBANITZABLE ORDENAT 2CP (SUB-02CP)

1.1.- Definició.

Es tracta d'un sector d'àmbit discontinu que es troba situat al costat del casc urbà de Can Picafort. La zona lucrativa ocupa l'àmbit de l'actual zona esportiva del sector 11 i la no lucrativa el sector 8, actualment desclassificat, i part del sector 11. Amb això s'aconsegueix completar la zona urbana i obtenir un gran espai lliure públic al costat de La Residència.

1.2.- Tipus d'edificació.

Es tracta d'un sector urbanitzable de parcel·la única i ús turístic. Les característiques de l'ordenació s'ajustaran a la tipologia de la zona qualificada com a hotelera AT2 (H-AT2).

a).- Usos no lucratius.

- Superfície indicativa d'espai per a viari i/o aparcaments (V i/o AP): 891 m²
- Superfície mínima de sistema general d'espais lliures públics (SG-ELP): 54.694 m²

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTA MARGALIDA: NORMES

- Subtotal de superfície d'usos no lucratiu: 55.585 m² (51,27 %).

b).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima en zona hotelera AT2 (H-AT2): 54.796 m²

- Subtotal de superfície d'usos lucratiu: 54.796 m² (48,73 %).

c).- Total superfície del sector urbanitzable directament ordenat: 112.452 m² (100 %).

1.4.- Sistema d'actuació:

Compensació.