

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

12577 *Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Joan*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 28 d'octubre de 2016, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Joan per a l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda:

Primer. Aprovar definitivament la revisió i adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Joan al Pla Territorial Insular de Mallorca, tot subjectant-la a les prescripcions següents:

1. L'apartat 1 de l'article 81 queda amb la redacció següent: "*1. Es consideren àrees de protecció territorial les franges compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres segons pertanyin a la xarxa primària, secundària local o rural, i es determina a l'article 19.1.e2) de la Llei 6/1999 de Directrius d'Ordenació Territorial, essent les delimitades als plànols corresponents de caràcter aproximat.*"

2. S'ha de grafiar l'APT de carreteres que genera la Ma-3300 al plànol SR-2.

3. Els plànols SU-1, SU-2, SU-3 i SU-4 han d'incloure la grafia de les reserves viàries delimitades als plànols de sòl rústic.

4. La ronda SG-CI-06 no podrà ser considerada pel Consell de Mallorca com a variant i s'haurà d'obtenir l'autorització de la Direcció Insular d'infraestructures i mobilitat en relació amb els enllaços i les obres que afectin la Ma-3222 i Ma-3220.

5. S'afegeix un nou apartat 2.d) a la Disposició adicional tercera "Afeccions i servituds aeronàutiques" amb el contingut següent:

"d) Als àmbits de sòl rústic en els que el terreny es trobi pròxim a les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificació del terreny o objectes fixes (pals, antenes, cartells, aerogeneradors, etc...) ni augmentar en altura les ja existents si es pot produir una vulneració de les servituds aeronàutiques, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, de conformitat amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció."

6. A l'article 94, darrer guió, s'haurà d'afegir la frase: "Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocres, crema, marronosos i grisacis". Per tant, el darrer guió queda amb la següent redacció:

"Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal i aprovació per ordenança municipal. Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocres, crema, marronosos i grisacis."

7. El SG-EL-02 no pot computar-se pel compliment de l'estàndard d'espais lliures públics.

8. La darrera frase de l'apartat 2 de l'article 2 queda amb la redacció següent:

"La seva vigència es indefinida establint-se un termini de 8 anys per a la seva revisió."

9. Es suprimeix de l'apartat 2 de l'article 9 la definició del serveis urbanístics essent substituïda per la frase següent:

"S'estableix el termini d'execució de les unitats d'actuació en 8 anys."

10. L'apartat 1.a.1) de l'article 57 que queda amb la redacció següent:

"1) Comercial: És l'ús corresponent a les activitats de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte."

11. S'afegeix a l'article 117.4 un nou punt f):

“El termini per començar les obres serà sis mesos i el termini per acabar-les serà tres anys.”

12. L'apartat 2 de la fitxa del PERI de l'Annex IV de la normativa queda amb la redacció següent:

“2. Regulació. La regulació concreta de l'àmbit es resoldrà mitjançant el Pla Especial de Reforma Interior previst a la regulació vigent, la redacció del qual s'haurà d'iniciar abans de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Revisió de les NS i que haurà de ser aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca abans de dos anys de la referida data. L'incompliment d'aquests terminis suposarà el canvi de sistema de cooperació a compensació.

La redacció d'aquest pla serà responsabilitat de l'Ajuntament, excepte que es superin els terminis que s'estableixen per a la seva redacció i aprovació, passant a ser responsabilitat dels propietaris.”

13. Els àmbits de sòl urbà en situació bàsica rural delimitats en el plànol que s'adjunta i relacionats segon la seva identificació cadastral no poden ser objecte d'actuacions de transformació urbanística de nova urbanització ni d'edificació.

Aquesta prescripció es mantindrà vigent fins que es procedeixi a regular el règim jurídic aplicable al sòl urbà en situació rural o fins que no s'aprovi la modificació de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible o com a màxim fins el 31 de desembre de 2017 de conformitat amb el que determina a la Disposició addicional única del Decret-llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística. En aquest cas, l'Ajuntament procedirà a tramitar una modificació de les normes subsidiàries amb la finalitat d'ordenar i regular els referits terrenys subjectes a transformació urbanística, havent de justificar la necessitat d'aquesta transformació i la suficiència de recursos hídrics disponibles de conformitat amb el que es disposa al RDL 7/2015 i a la Llei 2/2014, i esmenar els punts d'ordenació que s'assenyalen a l'apartat segon d'aquests acords.

Relació de parcel·les cadastrals afectades:

Illeta	Parcel·la
31304	1 a 11
33280	1 a 9
33274	0 a 2
33270	1 a 6
33285	1 a 2
35290	9 a 10
36280	3 a 11
35290	8, 11 a 14
37281	1 a 4
36278	1 a 3
37307	22 a 23
38320	3 a 6
38328	6, 14
38334	1 a 7
39340	1 a 15
38330	2 a 5
34342	16
00190	1
33315	1 a 5, 7 a 9, 11 a 12, 16 a 17





Polígon	Parcel·la
3	49b
4	6
6	1230, 1235, 501, 1248, 1286, 1249, 1250, 1256, 1257, 1033, 1348, 1245, 1254, 1255, 1108, 1103, 1098, 1097
8	4, 6, 17, 19, 21, 31, 276, 294, 298, 305, 326
9	0, 9 a 11, 228, 229, 230, 231, 930, 38, 39

14. Els àmbit dins la zonificació CA corresponent a l'eliminació de la prolongació del carrer Sant Joan entre el carrer Princesa i Fra Lluís Vallespir i del vial des de la plaça de la Constitució al carrer Mestra Francesca Joan són considerades actuacions de transformació urbanística de dotació regulades a l'article 29.2.c) de la Llei 2/2014, havent de complir els deures que s'estableixen a l'article 32 de la referida Llei, les delimitacions de les quals hauran de ser objecte d'aprovació de conformitat amb el corresponent procediment.

15. L'índex IUR per a les zonificacions CA, ZI ubicades dins l'àmbit de sòl consolidat amb més d'un 90% delimitat al plànol CON-1 "GRAU DE CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ" és d'1 habitatge cada 285 m2 de sòl edificable.

16. L'índex IUR fixat a l'apartat 5 de l'article 94 per a la zonificació CA passa a ser d'1 habitatge per cada 100 m2 de superfície de sòl edificable.

17. L'índex IUR fixat a l'apartat 5 de l'article 95 per a la zonificació ZI passa a ser d'1 habitatge per cada 100 m2 de superfície de sòl edificable.

18. En tot cas, a les parcel·les constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Revisió i adaptació de les NS al Pla Territorial de Mallorca es podrà edificar un habitatge encara que no es disposi de la superfície de sòl edificable requerida en aplicació de l'IUR corresponent.

Segon.- Entendre, per aplicació de la prescripció número 13 del punt 1er d'aquest acord, afectades per l'efecte de la Disposició addicional única del Decret Llei 1/2016 als àmbits de sòl urbà en situació bàsica rural i, per tant, suspesa l'esmena de les deficiències següents de les assenyalades en l'acord d'aquesta Comissió en sessió de data 29 de novembre de 2013:

1. Punts 1 i 11.

3.

15. Modificació 4, Modificació 11 (carrer Fra Lluís Jaume), Passeig Bartomeu Bauçà, carrer de Solanda, carrer de Manacor, carrer de Miranda, carrer de Sa Bastida, carrer de la Princesa.

29. 85é. Annex III.

30. Modificació 16, Modificació 23 i Modificació 30.

33.

34.

35.

36.

41. Delimitació de les UE.

42.»

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques



TÍTOL PRELIMINAR

Article 1

Naturalesa

1. El present instrument de planejament té la condició de Normes Subsidiàries d'àmbit municipal i, en conseqüència, estableix l'ordenació del terme municipal de Sant Joan.
2. És el instrument de planejament que ordena la totalitat del territori, adaptant o modificant, segons els casos, els diferents instruments de planejament parcial aprovats amb anterioritat.
3. La seva redacció s'ha realitzat d'acord amb l'establert en la legislació en matèria d'urbanisme i ordenació del territori vigent, així com planejaments supramunicipals que l'afectin.
4. En cas que poguessin existir contradiccions entre l'articulat de les presents Normes i la legislació vigent, reglaments, decrets o qualsevol altra disposició d'àmbit estatal o autonòmica de rang superior en la matèria, actuals o futurs, prevaldran aquest últims sobre els primers.

Article 2

Àmbit i vigència

1. Les presents Normes seran d'aplicació a tot el terme municipal de Sant Joan, delimitat en els plànols respectius.
2. Les Normes Subsidiàries de Sant Joan entraran en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva i les seves Normes urbanístiques; la seva vigència és indefinida establint-se un termini de 8 anys per a la seva revisió.
3. Les presents normes substitueixen les aprovades definitivament per la CIOTUPH el dia 6 d'octubre de 1995.

Article 3

Efectes

L'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries li confereix els següents efectes:

- a. Publicitat. Les presents Normes Subsidiàries seran un document públic i qualsevol persona podrà, en tot moment, consultar-lo i informar-se del mateix a l'Ajuntament.
- b. Executorietat: Les presents Normes Subsidiàries, una vegada publicada la seva aprovació definitiva, seran immediatament executives. Això implica, per una banda, facultat per a emprendre la realització de les obres que a les Normes estiguin previstes, la declaració de la utilitat pública de les mateixes i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents als fins d'expropiament o d'imposició de servitud i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les funcions enunciades per la Llei en el que fos necessari per al correcte compliment de les seves determinacions.
- c. Obligatorietat: els particulars, a l'igual que l'Administració, quedaran obligats al compliment de les disposicions de les presents Normes Subsidiàries.

Article 4

Documentació i interpretació

1. Documentació vinculant. Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix per a les Normes subsidiàries -la classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent i la definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori- les Normes subsidiàries consten del següents documents normatius:

a) Documentació escrita:

- Memòria informativa. Constitueix un inventari territorial de totes aquelles variables que tenen algun reflex en el model territorial municipal.
- Memòria justificativa. Estableix els objectius generals de l'ordenació i els criteris concrets que han de conduir a l'adopció de les distintes determinacions. És l'instrument bàsic per a la interpretació de les Normes en el seu conjunt i opera supletòriament per





resoldre les discrepàncies entre altres documents o entre distintes determinacions, si resulten insuficients per això les disposicions de les Normes

-Normes urbanístiques. Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada per les Normes subsidiàries i defineixen el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.

b) Documentació gràfica:

- Estructura general i orgànica
- Qualificació del sòl rústic
- Qualificació del sòl urbà
- Àrees de prevenció de riscos
- Infraestructures
- Espais naturals
- Contaminació lumínica
- Modificacions proposades
- Plànols d'informació

2. Interpretació

a) L'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, d'acord amb els seus respectius àmbits de competències i d'acord, també, amb la legislació en vigor.

b) Les Normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria justificativa.

c) En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués la interpretació contrària.

d) En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica prevaldrà l'escripta.

e) En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les Normes subsidiàries prevaldrà l'específic sobre el general.

f) Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual constaran les possibles alternatives d'interpretació; la corporació municipal s'haurà de definir sobre quina és la correcta, la qual s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora de les Normes subsidiàries.

g) En la interpretació de les Normes subsidiàries prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificador 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 com també a l'interès més general de la col·lectivitat.

h) La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació de les Normes subsidiàries s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme.

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1a Règim jurídic del sòl

Article 5

Òrgans actuants

El desenvolupament i l'execució de les Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament de Sant Joan, sense perjudici de la participació dels particulars establerta en les lleis i en les presents Normes Urbanístiques i de la cooperació dels demés organismes de l'Administració, dins de les seves respectives atribucions.

Article 6

Règim urbanístic del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a la legislació del sòl i en les presents Normes Subsidiàries, d'acord a la classificació urbanística del sòl.

Article 7



Estructura del territori

A efectes de l'ordenació urbanística, el territori del terme municipal s'estructura per medi de la definició dels seus Sistemes Generals, la classificació urbanística del seu sòl i la divisió en zones segons les seves classificacions urbanístiques per a la regulació de l'ús i l'edificació.

Article 8

Sistemes Generals

Pertanyen als Sistemes Generals els sòls que les Normes afecten als sistemes generals de comunicacions, al sistema general d'espais lliures i equipament comunitari, o la implantació de instal·lacions i obres que puguin influir de forma substancial en el desenvolupament del territori, per a assegurar el funcionament urbanístic del terme municipal.

Article 9

Classificació del sòl

1. El sòl del terme municipal es classifica d'acord a la vigent legislació del sòl en Sòl urbà, Sòl urbanitzable i Sòl Rústic.
2. Constitueix el sòl urbà:
 - a) Els terrenys que el planejament han inclòs de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, o bé compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són ordenats com a assentaments en el medi rural.
 - b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assolixen el grau d'urbanització que aquest determina.S'estableix el termini d'execució de les unitats d'actuació en 8 anys.
3. El sòl urbanitzable són aquells terrenys que es destinen a transformacions urbanístiques que suposen noves propostes d'urbanització d'un àmbit, passant d'un àmbit de sòl en situació de sòl rural o rústic a la de urbanitzat per generar, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectats funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per a l'ordenació territorial i urbanística.
4. El sòl rústic comprèn la part de territori municipal que no es destina a les Normes a ser suport d'activitat urbanitzadora, sinó a les activitats corresponents al medi rural. En aquesta classe de sòl les Normes estableixen les mesures de protecció i utilització, així com les condicions de l'edificació de caràcter rural.
5. La classificació del sòl, zonificació, sistemes generals i graus de protecció del territori apareixen reflectits en els plans d'ordenació corresponents.

Secció 2a

Instruments de desenvolupament de les NS

Capítol I

Instruments de planejament

Article 10

Instruments de Planejament

Per al desenvolupament de les NS i d'acord amb cada classe de sòl i objectiu, amb consonància a allò previst a la regulació del sòl i territorial, es formularan, redactaran i aprovaran Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall, d'acord a la regulació reglamentària vigent.

Article 11

Barreres arquitectòniques

Es garantirà l'accessibilitat a l'entorn urbà, als edificis i als medis de transport, a les persones amb mobilitat reduïda o que pateixen qualsevol altra limitació; l'eliminació de les barreres que la dificultin, el foment en tots els àmbits socials d'aquest objectiu i el control efectiu del compliment del que en ella es disposa, mitjançant l'aplicació en tot moment de la legislació vigent de la CAIB per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.



Capítol II
Instruments de desenvolupament i execució

Article 12

Projectes per a l'execució

Per a determinar les condicions sota les que s'han de dur a terme les determinacions del Plans, d'acord amb allò previst a la legislació del Sòl en les presents normes urbanístiques i en els plans que desenvolupin les NS, es redactaran projectes d'urbanització o dotació de serveis i d'edificació.

Article 13

Projectes d'urbanització o dotació de serveis

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat dur a la pràctica, en sòl urbà i urbanitzable, les determinacions que corresponen a les Normes subsidiàries. No podran contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació, i hauran de detallar i programar les obres que comprenguin amb la precisió necessària per a puguin ser executats per tècnic distint a l'autor del projecte.
2. Per a la seva redacció, contingut, documentació i execució s'estarà en allò que disposa la regulació vigent.
3. Els projectes de dotació de serveis són els projectes d'urbanització de menor rang, dins sòl urbà, destinats a concretar les obres amb les que es duran a terme les determinacions de les NS o dels plans que desenvolupin, en el referent a les distintes classes d'obres:

1. Urbanització de vials.
2. Abastament d'aigua.
3. Sanejament.
4. Abastament d'energia elèctrica.
5. Enllumenat públic.
6. Telecomunicacions.
7. Abastament de gas energètic.
8. Zones verdes o espais lliures públics i qualsevol altra instal·lació.

Article 14

Projectes d'obra per a l'edificació

1. Els projectes d'obres d'edificació són aquells que tenen com a finalitat definir les condicions d'execució dels edificis, dins sòl urbà consolidat, definint de manera precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció justificada de les solucions concretes, determinant les seves característiques físiques i els materials amb què s'hauran de construir, la disposició dels seus elements interiors i exteriors i el condicionament del seu entorn dins dels límits de la parcel·la en què es construeixi.
2. Els projectes d'obres d'edificació compliran amb les determinacions previstes a l'article 6 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB o regulació que la substitueixi.

Secció 3a
Protecció de la legalitat urbanística

Article 15

Protecció de la legalitat urbanística

1. És competència de l'Administració, d'acord amb el previst a la legislació del sòl i a la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB, el control i la interpretació de la legalitat urbanística i la determinació i qualificació de les infraccions, sense perjudici de la que correspongui als Tribunals de Justícia.
2. En matèria de protecció de la legalitat urbanística i sense perjudici del previst en les presents Normes, es procedirà segons es disposa a la legislació del sòl i a la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB, regulant-ne la imposició de sancions per infraccions urbanístiques segons l'establert en aquesta darrera Llei.
3. Es regirà així mateix segons el que es disposa a la Llei de Disciplina Urbanística la suspensió dels efectes i la revisió de les llicències el



contingut de les quals constitueixi una infracció urbanística greu.

Article 16

Acció d'ofici i pública

Les facultats municipals previstes a la legislació vigent en matèria de protecció a la legalitat urbanística les haurà d'exercitar l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol ciutadà en mèrit de l'acció pública que preveu la legislació del sòl i atenent al previst a la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB.

Article 17

Infraccions urbanístiques, la seva classificació i sancions

Per a la tipificació, classificació i fixament de sancions de les infraccions urbanístiques s'actuarà segons disposa la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB.

Article 18

Obres sense llicència

1. Quan els actes d'edificació i ús del sòl inclosos als actes subjectes a llicència s'executin sense llicència o ordre d'execució, o sense ajustar-se al seu contingut, es procedirà segons disposa l'article 61 i següents de la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística de la CAIB.

2. De la mateixa manera, es requerirà l'interessat per a què sol·liciti llicència, en cas que les obres executades sense llicència o ordre d'execució o sense ajustar-se a les mateixes, es trobessin acabades o no haguessin transcorregut més de vuit anys.

Article 19

Persones responsables

1. A les obres que s'executessin sense llicència o amb inobservança de les seves clàusules seran sancionades per infraccions urbanístiques el promotor, el propietari, l'empresari de les obres i el tècnic o tècnics directors de les mateixes.

2. En obres emparades amb llicència el contingut de la qual sigui manifestament constitutiu d'una infracció urbanística greu, seran igualment sancionats el facultatiu que hagués informat favorablement el projecte i els membres de la Corporació que haguessin votat a favor de l'atorgament de la llicència sense l'informe tècnic previ, o quan aquest fos desfavorable en raó d'aquella infracció, o s'hagués fet l'advertiment de la il·legalitat prevista a la legislació de Règim Local.

Article 20

Responsabilitat penal

Quan, amb ocasió dels expedients administratius que s'instrueixin per infracció urbanística es presumeixi que dels documents aportats o de la pròpia infracció es desprenen indicis de caràcter de delictes o falta de fet, l'òrgan competent per a imposar la sanció, per ell mateix o a proposta de l'instructor de l'expedient, el posarà en coneixement dels Tribunals de Justícia, als efectes d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en què hagin pogut incórrer els infractors.

Article 21

De les ordres d'execució

1. Els propietaris de terrenys, urbanitzacions, edificacions, tanques i cartells hauran de mantenir-los en condicions de seguretat i ornament públic.

L'Ajuntament i, en el seu cas, els demés organismes competents, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, ordenaran l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions esmentades en el paràgraf anterior.

A tal fi, l'organisme que ordeni les obres concedirà als propietaris o a les administracions un termini, que serà en raó de la magnitud de les mateixes, per a què procedeixi en compliment de l'acordat. Transcorregut el termini sense haver-les executat, es procedirà a la incoació de



l'expedient sancionador, amb imposició de multa, i es requerirà de nou al propietari o propietaris o als seus administradors al compliment de l'ordre d'execució. Cas de no complir-la, es durà a terme per part de l'organisme que requereix amb càrrec a l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària prevista a la Llei del Procediment Administratiu.

2. L'Ajuntament també podrà ordenar per motius d'interès estètic o ambiental, l'execució d'obres de conservació i de reforma en façanes o espais visibles de la via pública.

Les obres s'executaran amb càrrec als propietaris si estiguessin contingudes dins del deure definit en l'apartat anterior o suposessin un augment de valor per a l'immoble i fins on aquest abasti, i amb càrrec als fons de l'entitat ordenant, quan es rebassessin aquests límits per a obtenir millores d'interès general.

En cas d'incompliment per part dels propietaris, s'actuarà segons es disposa a l'últim paràgraf de l'apartat anterior.

TÍTOL II **DISPOSICIONS APLICABLES A SÒL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ**

Secció 1a **Règim urbanístic del sòl i les edificacions**

Article 22

Facultats dels propietaris del sòl urbà

1. La utilització del sòl i, en especial, la seva urbanització i edificació, segons el que disposa la legislació vigent del sòl, haurà de produir-se en la forma i limitacions que s'estableixen en aqueixa, o, en virtut de la mateixa, per les presents NS.
2. Els propietaris de sòl urbà podran edificar en les seves parcel·les d'acord amb les ordenances generals i les específiques de la zona en què es trobin els seus terrenys. Aquesta facultat queda condicionada amb totes les seves conseqüències a l'efectiu compliment dins dels terminis establerts en aquestes Normes i en defecte seu per la legislació vigent, de les obligacions i càrregues que imposen al propietari i distribució de les mateixes amb la resta dels propietaris si això fos necessari.

Article 23

Ordenació dels terrenys

1. L'ordenació dels terrenys derivada de les presents NS no conferirà dret als propietaris d'exigir indemnització, per implicar limitacions i deures que defineixen el contingut normal de la propietat.

Article 24

Deures i càrregues

1. Els propietaris de terrenys situats a sòl urbà estan obligats, en terminis, a:
 - i. Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'inclouin a la unitat d'actuació o siguin adscrits a ella per a la seva obtenció.
 - ii. Cedir el percentatge de sòl que en cada cas s'estableixi i que correspon a l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable per l'Ajuntament.
 - iii. Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic; constituint-se entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.
 - iv. Sol·licitar llicència d'edificació, previ compliment dels deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.
 - v. Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.
 - vi. Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.
 - vii. Realitzar el tancament del solar seguint les determinacions establertes en aquestes Normes.

Article 25

Condicions per a poder edificar

Actuacions d'edificació i de compleció de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada.

1. Els terrenys classificats com a sòl urbà per aquest planejament, i als estrictes efectes previstos en aquest article, s'entendrà que disposen de

urbanització consolidada els que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

2. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estiguin així classificades pel planejament, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, tinguin la condició legal de solar, per complir els requisits de disposar d'urbanització consolidada i per comptar de manera efectiva amb els elements d'urbanització següents:

a. Accés rodat o per a vianants públic, i que la via o vies amb les quals la parcel·la confronti tinguin la calçada pavimentada, com també construïda la vorera per tots els seus fronts, si així es previst per l'ajuntament. Haurà d'afegir-s'hi, a més:

- La parcel·la, si escau ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. S'exceptuen d'aquesta obligació les parcel·les de sòl urbà només accessibles a través d'accés de vianants i que s'assenyalen com a edificables als plànols d'ordenació.
- Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'ajuntament, com a propietari del vial.
- Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas dels vehicles.

b. Xarxa d'abastament d'aigua. Com a mínim:

- Canalització de la xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la.
- Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l.) per habitant i dia tant per a la població existent com per a la previsible.

c. Evacuació d'aigües per clavegueram. Haurà de dotar-se de:

- Canalització amb capacitat d'abocament suficient en tot el seu recorregut a raó de tres-cents litres (300 l.) per habitant i dia, tant per a l'edificació existent com per a la que es pugués arribar a construir.

d. Subministrament d'energia elèctrica. Com a mínim:

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

e. Enllumenat públic.

3. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat. Per autoritzar aquesta simultaneïtat en Sòl Urbà, el compromís d'urbanitzar comprendrà les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes prevists en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable.

4. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tingui encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acreditat que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable, de conformitat al regulat a la legislació del sòl, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableix aquest planejament.

5. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el punt 3 de les "Actuacions d'edificació i de compleció de la urbanització en el sòl



urbà amb urbanització consolidada”, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d’acord amb les determinacions del projecte d’urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Secció 2ª

Execució i gestió del planejament

Article 26

Execució del Planejament

1. Per al desenvolupament de les actuacions establertes en les NS, o figures de planejament que les desenvolupin, l’Ajuntament podrà crear òrgans especials de gestió a través de qualsevol de les modalitats previstes en la legislació vigent.

Article 27

Cessions obligatòries

1. Les cessions obligatòries de terrenys en sòl urbà referides en aquestes Normes s’efectuaran sempre a favor de l’Ajuntament, seran lliures de càrregues i es formalitzaran a través del corresponent projecte de compensació o reparcel·lació, mitjançant atorgament d’escriptura pública o expedició de document amb les solemnitats i requisits disposats per a els actes dels acords de l’Ajuntament. Tot això sense perjudici de l’efecte translatiu del domini sobre els dits terrenys que es produeix a favor de l’Ajuntament amb anterioritat a la referida formalització en virtut del que disposa la legislació del sòl i el seu desenvolupament reglamentari.

2. L’Ajuntament està obligat a afectar, als fins previstos a les Normes, el sòl que adquireixi com a conseqüència del compliment dels deures de cessió obligatòria que recauen sobre els propietaris i no podran canviar-se de destí si no és per modificacions de les mateixes, mantenint-se, en tot cas, la titularitat pública dels terrenys.

3. Quan les superfícies dels béns de domini i ús públic desafectades per les NS fossin igual o inferior a les de nova creació com a conseqüència de l’execució de les mateixes, s’entendran substituïdes unes per les altres, donant-se per complimentades les cessions obligatòries de vials contemplades en el reglament de gestió. Si tals superfícies desafectades generessin edificabilitat, la seva adjudicació a través de l’execució de les Normes correspondrà a l’Administració titular.

Si les superfícies desafectades fossin superiors a les resultants de l’execució de les Normes, l’administració percebrà l’excés en la proporció que correspongui en terrenys edificables o en terrenys de similar edificació degudament homogeneïtzats.

Article 28

Costos d’urbanització

1. Els propietaris de terrenys afectats per una actuació urbanística estaran obligats a sufragar la totalitat dels costos d’urbanització en proporció a la superfície dels seus respectius terrenys, o en el seu cas, a la que figuri en els documents a què es refereix el Reglament de gestió urbanística aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d’agost.

2. L’import de les obres que corri a càrrec dels propietaris d’un polígon o unitat d’actuació comprendrà, a més dels conceptes inclosos en dit reglament, els següents:

a. Les indemnitzacions degudes als propietaris i llogaters d’edificis i construccions de qualsevol tipus que hagin d’esbocar-se per a la correcta execució del pla, les indemnitzacions derivades de destrucció de plantacions, obres i instal·lacions incompatibles amb el pla que s’executi, així com les despeses per operacions de real·lotjament, si a elles s’hagués de recórrer en substitució d’aquelles indemnitzacions.

b. El cost de redacció i tramitació de les figures de planejament que desenvolupin les NS i dels projectes d’urbanització o dotació de serveis i el import total de les despeses de reparcel·lació o compensació.

Secció 3a

Normes aplicables als tipus d’ordenació de les edificacions

Article 29

Tipus d’ordenació

Els tipus d’ordenació permesos i regulats a les presents Normes són:



1. Edificació contínua entre mitgeres, amb façana coincidint amb l'alineació de vies i àrees públiques.
2. Edificació aïllada, amb reculada respecte de tots els límits de la parcel·la.

Capítol I **Normes comunes a tots els tipus**

Article 30

Àmbit d'aplicació

1. Aquesta secció conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta, incloent les obres d'ampliació, a realitzar en totes les classes de sòl.
2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com de desenvolupament urbà.
3. Les presents Normes seran d'aplicació a sòl no urbanitzable en allò que fa referència a la definició de paràmetres edificatoris i als mesuraments de terrenys i edificabilitats.

Article 31

Compliment dels paràmetres edificatoris

1. En cada projecte d'edificació han de ser complerts tots i cada un dels paràmetres límits fixats en les normes generals i en les específiques de la zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o uns altres, i així condicionarà l'edificació, el o els que més estrictes resultin per a cada cas particular.
2. S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que s'ha de tenir al front de separació de la mateixa amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la doni front a dos carrers, ambdues han de complir aquesta condició. Quan existeixi xamfrà, el mesurament es farà perllongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del 20% de l'amplada mínima de parcel·la.

Article 32

Índex intensitat ús residencial

L'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) es defineix com la limitació del número màxim d'habitatges per superfície en m² de sòl edificable de cada parcel·la.

Pel tipus d'edificació alineada a vial, aquest índex es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable; per les edificacions aïllades, es refereix a la superfície total de la parcel·la.

Aquesta xifra és el nombre sencer, arrodonit per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari, que s'obté mitjançant l'operació del producte de l'esmentat índex per la superfície o per la superfície edificable de la parcel·la, expressada en metres quadrats.

Article 33

Índex intensitat ús turístic

L'índex d'intensitat d'ús turístic (IUT) determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció.

Per a totes les zones, quan aquest ús estigui permès, serà el fixat a la legislació turística corresponent.

Article 34

Espais lliures de parcel·la privats

1. Els espais lliures de parcel·la de titularitat privada poden quedar definits en cada zona pels corresponents paràmetres d'ocupació, reculades, profunditat edificable, etc.

2. Aquests espais hauran de tenir un mínim de 30% de zona permeable o enjardinada del total de la parcel·la, llevat de que sigui regulat més específicament a la zona específica.

3. Aquest espais computen a efectes d'edificabilitat, tenen caràcter privat i són inedificables.

4. Dins la totalitat d'aquests espais, el consistori promourà un inventari i catalogació de l'arbrat i àmbits singulars per a la conservació i manteniment dels mateixos.

Article 35

Edificacions en parcel·la que incompleixi requisits de superfície o amplada mínimes.

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o amplada mínimes serà edificable sempre que es procedeixi d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de 1995.

2. Quan es sol·liciti llicència de construcció en una parcel·la que es troba en la situació prevista a l'apartat primer del present article, s'haurà d'acreditar de manera clara i inequívoca que la parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de 1995, i que les parcel·les limítrofes eren propietat de persona o entitat distinta a la titular de la que es pretén edificar.

Article 36

Alineacions

1. L'alineació de façanes assenjala el límit a partir del qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions, segons els casos.

2. Les alineacions de vies, espais lliures públics i demés àrees públiques fixa el límit entre aquests espais i les parcel·les o solars d'edificació, tant pública com privada.

3. Ambdues alineacions podran o no coincidir, segons els casos.

Article 37

Reculada d'edificacions

1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació dels llindars de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des d'aquests llindars fins als elements que més sobresurten de l'edifici. En aquests efectes, en el corresponent mesurament, s'inclouran els voladissos i s'exclouran els ràfecs de cobertes de les edificacions que tinguin vol normal o acostumat (màxim 0,80m) i no siguin practicables.

2. Quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques, s'inclouran entre aquestes, les zones lliures o altres anàlogues, per la seva titularitat o destí, que no siguin de propietat privada.

Article 38

Ocupació de l'ample del solar

1. En les zones d'edificació contínua entre mitgeres, serà obligatori que les edificacions ocupin tota l'amplada del solar en façana a via o espai públic, tenint la consideració d'edificació, els murs o tàpies, amb forats o sense, i amb alçada mínima de 3.00 metres que es construeixin com a continuació de la façana de l'edifici, fins a arribar a la mitgera contigua, i amb un tractament similar o que no es desdigni d'aquella.

Article 39

Tancament de parcel·la

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o viari poden ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma vint (1'20) metres damunt el punt de referència, i es poden completar fins a dos coma vint (2'20) metres amb tancaments diàfans, de tipus reixat metàl·lic o tanca vegetal.

2. Entre parcel·les, així com en les tanques interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un cinquanta (1'50) metres en tots els punts del terreny, i es poden completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb proteccions diàfans, de tipus reixat metàl·lic o pantalla vegetal.



Article 40

Cossos sortints o voladissos

1. Són els cossos d'edificació que sobresurten del cos principal de l'edifici sense més recolzament que el seu empotrament en ell, amb el fi d'augmentar l'ús propi del cos principal.
2. Els cossos sortints poden ser:
 - a) Oberts: Quan tot el seu perímetre exterior al cos principal de l'edifici es troba totalment obert amb la seva corresponent barana de protecció.
 - b) Tancats, quan tota la seva superfície es troba tancada perimetralment per obra de fàbrica massissa o perforada o per qualsevol altre tipus de tancament fix o mòbil, transparent, translúcid o opac.
 - c) Mixtes, quan la seva superfície comparteix els criteris de tancament descrits en els dos casos anteriors.

Article 41

Sortints en façana a via pública o espai lliure públic

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part del mateix com si es tracte d'una instal·lació adossada a la seva façana podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a una alçada inferior als tres metres (3 metres) sobre la rasant de la voravia i tres metres i mig (3,5 metres.) sobre la rasant de la via pública quan aquesta no tingui voravies.
2. Les persianes, portes, reixats i tota classe d'elements de tancament, s'hauran de disposar de manera que, en cap de les seves posicions, incompleixin el dispostat en l'apartat anterior.
3. Queda prohibida la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical definit pel voladís permès.
4. Els mostradors, siguin o no desmuntables, no podran sobresortir de l'alineació oficial.
5. Els voladissos màxims sobre vial o espai lliure públic, així com les seves altres característiques, vendran determinats per l'ordenança específica de la zona.
6. Excepte les cornises de vol inferior a 60 cm, en cada propietat, el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a un metre (1 metre).

Article 42

Planta d'edificació

1. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable en la seva projecció horitzontal limitat per la solera inferior sobre el sòl o terreny i forjat del sòtil, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta.
2. Planta baixa.
 - a. En els tipus d'ordenació d'edificació contínua entre mitgeres, s'entendrà per "planta baixa" per a cada parcel·la, aquella el paviment de la qual es trobi situat entre els seixanta centímetres (60 cm) per davall i un metre (1,00 m) per damunt de la rasant del vial en els punts de menor o major cota respectivament, a la que la parcel·la doni de front.

En les parcel·les que tinguin pendent superior a un 10%, la planta baixa vindrà acotada segons la definició del tipus d'ordenació aïllada. Emperò, el desenvolupament d'aquest criteri, mai no podrà donar lloc a edificis amb tipologia escalonada.
 - b. En els tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es considerarà "planta baixa" aquella el paviment de la qual estigui situat, d'acord a la inclinació del terreny natural:
 - i. Entre un metre (1 m) per davall i un metre (1,00 m) per damunt de la cota del terreny si es tracta d'un terreny amb menys d'un 10% per cent d'inclinació en la part del terreny afectada per l'edificació.
 - ii. Entre un metre (1 m) per davall i cinquanta centímetres (0,50 m) per damunt de la cota del terreny si es tracta d'un terreny amb més d'un 10% per cent d'inclinació en la part del terreny afectada per l'edificació.

3. Planta soterrani.



- a. S'entendrà com a "planta soterrani" tota aquella situada a qualsevol cota per davall del que seria la planta baixa, cas d'existir, tal com ha quedat definida en el punt anterior.
- b. La planta, així definida, podrà tenir o no obertures a l'exterior, podent denominar-se "semi soterrani" en cas de tenir-les i aixecar-se per damunt del terreny natural, però no es permetrà en ella l'ús d'habitatge o residència. Per als demés usos s'observarà allò que disposa en aquestes Normes i demés legislació que sigui d'aplicació en cada cas.
- c. En una mateixa planta i degut al desnivell del terreny pot donar-se el cas de que part d'aqueixa es consideri planta baixa, a causa de les condicions exposades anteriorment.

4. Planta Pis.

S'entendrà per planta pis totes aquelles que estiguin per damunt de la planta baixa, tal com s'ha definit al punt segon d'aquest article.

5. Planta Porxo.

S'entendrà per planta porxo totes aquelles que estiguin per damunt de la planta pis, sempre annex a l'habitatge inferior (mai com a unitat independent) amb una alçada mínima interior de 2,10 m entre forjats, i sempre sota coberta inclinada, amb un pendent màxim entre el 20% i el 30%, i amb els usos que els permeti la regulació legal en matèria d'habitabilitat.

Article 43

Alçada lliure de les plantes

1. S'entén com alçada lliure d'una planta la distància entre el seu paviment i el seu sòtil en el seu punt més baix, presa perpendicularment al primer.
2. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,30 metres, sense obstacles tal com conduccions d'aigües fecals, aire condicionat, etc.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, pisos i porxos vendran fixades en aquestes Normes o regulació d'habitabilitat vigent, en cada cas, i segons els usos.

Article 44

Superfície total edificada o edificable

1. La suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici, mesurades dins dels límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, incloent en elles l'envoltant dels pilars o massissos que configuren els porxos, i en el seu cas, pels eixos de les parets mitjaneres, determinarà la superfície total edificada o, si es tracta de previsió, la superfície edificable.
2. No s'inclouen en ella els espais destinats a dipòsits de líquids o gasos, a excepció de l'aire, i les instal·lacions de tractament d'aigües residuals, tots ells al servei normal de l'edificació i dels seus usos permesos.
3. La total superfície dels cossos sortints o voladissos coberts i "tancats" es comptarà amb superfície edificada.
4. En cas de què siguin cossos sortints o voladissos coberts i "oberts" es comptabilitzarà únicament un cinquanta per cent (50%).
5. En el cas de què el cos sortint o voladís sigui mixt, es comptabilitzarà cada part d'aqueix com li correspongui segons els dos punts anteriors.

Article 45

Façana

1. Als efectes d'allò disposat en l'article anterior, s'entendrà per façana tot element de tancament fix o mòbil, continu o discontinu, qualsevol que fos el seu material, que tingui per finalitat la separació de recintes entre locals interiors i el medi exterior.
2. La façana de l'edificació es conceptuarà com a frontal, anterior o principal, si dóna front a vies i altres àrees de domini públic, reculada o no de les mateixes.
Es conceptuarà com a posterior o lateral, si degudament reculada, dóna front a propietats privades limítrofes del fons o costat respectiu.



Article 46

Coefficient d'aprofitament

1. El coeficient que resulta de dividir la superfície edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el Coeficient d'Aprofitament Net dels mateixos.
2. El coeficient d'Aprofitament podrà referir-se, a més, a una illeta, polígon, zona, unitat d'actuació, sector o total de la superfície afectada pel planejament, en dit cas es tindrà en compte el coeficient de la respectiva suma de superfícies edificables per la superfícies de la unitat urbanística considerada. En aquest cas se'l coneixerà com a Coeficient d'aprofitament Global.
3. El coeficient d'aprofitament es mesurarà en metre quadrat per metre quadrat (m^2/m^2).

Article 47

Superfície ocupada

1. La projecció vertical sobre pla horitzontal, de la superfície edificada o edificable de totes les plantes, incloses les enterrades, tal com s'han definit en els articles d'aquestes Normes, determina la superfície de la parcel·la o solar ocupat per l'edificació.
2. Els voladissos "oberts", i fins en vol d'un metre no se comptabilitzaran com a superfície d'ocupació.
3. En les zones amb tipus d'edificació contínua, amb façana coincidint amb l'alineació de vies i àrees públiques, els voladissos sobre aquestes no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.

Article 48

Percentatge d'ocupació

1. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge d'ocupació del solar o parcel·la.

Article 49

Alçada edificada o edificable

1. És la dimensió vertical que té o pot tenir un edifici, definint-se i mesurant-se segons s'especifica en els punts següents.
2. L'alçada pot i s'ha de fixar en metres i número de plantes.
3. Així mateix l'alçada pot ser:
 - a. Alçada reguladora: mesurada fins el punt més baix de començament de la coberta. S'utilitza en el cas de l'edificació contínua.
 - b. Alçada total: mesurada fins el punt de major cota de coronació de la coberta. S'utilitza en tots els casos.
4. Per al mesurament de les alçades, dependrà dels tipus d'ordenació, segons sigui en règim d'edificació contínua o aïllada.
 - a. En el cas d'edificació contínua, les alçades es mesuraran des de la rasant de la via pública en cada punt d'aqueixa, al llarg de tota la façana.
 - b. En el cas de l'edificació aïllada, les alçades es mesuraran des del punt més baix dels seu contacte amb el terreny natural no modificat.

Article 50

Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora màxima

1. Per damunt de l'alçada reguladora màxima únicament es permetran:
 - a. El forjat del sòtil de la darrera planta.
 - b. La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'alçada total màxima amb una inclinació màxima de 25 %.
 - c. Les baranes amb una alçada màxima de 1,30 m sobre el paviment.
 - d. La caixa de l'escala, en la qual el replà d'accés al terrat tingui una superfície màxima de quatre metres quadrats ($4 m^2$).
 - e. Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que per raons tècniques





s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.-

f. Antenes, infraestructures de telecomunicacions, xemeneies, conductes de ventilació, artefactes captadors d'energia solar.

g. Ascensors sempre que l'altura màxima d'aqueix mesurada sobre el pla de forjat de terrat sigui la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual s'ha de justificar degudament. La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3. Tots els paràmetres 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 hauran d'estar agrupats, en el possible

Article 51

Edificacions a zones d'afecció de llits de torrents públics (zona de servitud, policia)

1. Els torrents i les seves voreres estan afectats pel que disposa la Llei d'Aigües (art.6) així com el Reglament del Domini Públic Hidràulic (art. 6-9,14 i 78 relatiu a la zona de servitud i policia) així com el previst en els mateixos texts legals (Llei d'Aigües art. 91-94 i RDPH art. 245 -246), en relació als vessaments i la seva preceptiva autorització, pel que es refereix a les actuacions possibles, especialment en edificacions d'obra nova, dins aquest tipus de sòl de desenvolupament urbà.

2. Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat Reglament.

Article 52

Reordenació de volums

1. Per a la formulació i tramitació dels estudis de detall es procedirà segons la legislació del sòl i el reglament de planejament o norma que els substitueixi.

2. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà d'una illeta.

3. Prèviament a la redacció de l'Estudi de Detall es podrà presentar un avanç del mateix que inclourà un esquema de la proposta a desenvolupar.

4. En cas d'aprovació de l'Estudi de Detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

Secció 4a

Règim d'usos del sòl i de les edificacions

Article 53

Grups d'usos

Als efectes d'allò disposat en aquestes Normes, els usos s'agrupen segons els següents:

1. Usos públics. Són els referents a usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. Estant compresos els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant lloguer o qualsevol altre tipus d'ocupació.

2. Usos col·lectius: són els privats destinats al públic o als que s'accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

3. Usos privats. Són els que, no estant inclosos en l'apartat anterior, es realitzen per particulars en béns de propietat privada.

Article 54



Classes d'usos

Als efectes d'allò disposat en aquestes Normes, els usos es classifiquen segons els següents:

1. Ús habitatge.
2. Ús rural.
3. Ús serveis públics.
4. Ús industrial.
5. Ús d'espais lliures.

Article 55

Ús habitatge

És l'ús residencial, és el corresponent a l'allotjament familiar, d'acord a la reglamentació bàsica. Es divideix en dues subclasses:

1. Unifamiliar, corresponent a l'allotjament d'una família a una única parcel·la. Haurà d'estar situat en parcel·la independent amb accés exclusiu.
2. Plurifamiliar, corresponent a l'allotjament de diverses famílies en habitatges distints situats a la mateixa parcel·la.

Article 56

Ús rural

Constitueixen l'ús rural les activitats relacionades amb l'explotació agrícola, forestal, pecuària i extractiva que no exigeixin transformació de productes, corresponent al que en termes econòmics es designa com a sector primari.

Es subdivideix en els següents usos detallats:

a) Agrari:

Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la preparació de la terra, sembra, la cura, la recol·lecció i l'emmagatzematge provisional de productes vegetals cultivats, o l'explotació de masses arbòries i arbustives naturals, així com les activitats relacionades amb la cria i l'aprofitament d'espècies animals. S'inclou també el tractament de les matèries primeres produïdes a la mateixa finca. No es considera inclòs en aquest ús l'elaboració de productes derivats ni les activitats o instal·lacions a la transformació dels seus productes. La plantació d'espècies ornamentals es considera, així mateix, continguda en l'ús agrari.

b) Extractiu:

Comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

c) Mediambiental:

Correspon a les activitats relacionades amb els objectius de conservació, manteniment i preservació del medi ambient natural, incloent –quan així ho requereixin dits objectius– la silvicultura i quantes activitats específiques siguin necessàries per la regeneració d'espais degradats. L'ús mediambiental està relacionat amb la conservació, protecció i regeneració d'àrees ecològicament valuoses, incloent activitats d'investigació i culturals, regeneració de la fauna, flora, sòl i paisatge, i qualsevol altra activitat que permeti la recuperació dels seus valors naturals i ambientals.

Article 57

Ús serveis públics

1. És l'ús corresponent a l'equipament urbà civico-social col·lectiu i centres d'activitats i instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà. Es divideix en les següents subclasses:

a. Equipament civicosocial:

- 1) Comercial: És l'ús corresponent a les activitats de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte.
- 2) Residencial públic (Establiments hotelers i d'hostatgeria).
- 3) Recreatiu (locals d'espectacles, sales de reunió, casino, associacions, restaurants, bars, etc.)



- 4) Esportiu (Camps i instal·lacions per a la pràctica esportiva)
- 5) Administratiu institucional (edificis administratius de l'Estat, Comunitat autònoma, Consells Insulars, Província i Municipi) i privat.
- 6) Religios (edificis i àrees destinats al culte o a la vida conventual).
- 7) Cultural (centres d'ensenyament, sales de conferència, museus, biblioteques).
- 8) Sanitari-assistencial (dispensaris, consultoris, clíniques, hospitals, asils, etc.)

b. Activitats i instal·lacions complementàries:

- 1) Centres d'abastament (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.).
- 2) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agència i transports distributius).
- 3) Estacions i terminals de transport públics (estacions ferroviàries i autobusos, aeroports i heliports).
- 4) Parcs i tallers (aparcaments col·lectius, estacions de servei, parcs i tallers de l'administració, aquarteraments). Les estacions de servei hauran de complir amb el prescrit al RD 2201/95, de 28 (MI-IP-04) de desembre, o normativa que el substitueixi. S'hauran de complir les distàncies de seguretat de benzineres a edificis administratius i socials, laboratoris, tallers, magatzems, límits de propietats exteriors, vies públiques, locals i establiments de pública concurrència que prescriu l'esmentat decret.
- 5) Instal·lacions infraestructurals (subministraments d'energia elèctrica, telecomunicacions, gas, aigua, combustibles, estacions de depuració i sanejament).

2. Les situacions possibles que podran donar-se en l'emplaçament dels serveis són:

- a) En pisos d'edificis aliè a l'activitat.
- b) En plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat.
- c) En edifici exclusiu de l'activitat adossat a d'altres aliens.
- d) En edifici exclusiu de l'activitat aïllat d'altres aliens.
- e) En edifici exclusiu de l'activitat en sòl no urbanitzable.

3. En relació a les activitats de magatzems, dipòsits i aparcaments col·lectius admeses amb relació a altres usos, cal destacar que només podran donar-se les següents possibilitats:

Situació i valors màxims

	A	B	C	E	
2º(magatzems i dipòsits)	No	500	1000	1500	m ² local
4º(aparcaments col·lectius)	No	2000	4000	6000	m ² local

Article 58

Ús industrial

1. És l'ús que correspon a l'assentament de l'activitat industrial, tallers, fàbriques o altres establiments anàlegs. Es divideix en les següents subclases:

- a. Indústries (transformació de matèries primeres i elaboració de productes).
- b. Magatzems (Reparació, conservació, guàrdia i distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic encara que sí a venedors minoristes).
- c. Tallers (reparació i conservació de maquinaria, eines i utensilis, producció artesanal i arts plàstiques).

2. Les situacions possibles que podran donar-se seran:

- a) En pisos d'edifici no industrial
- b) En plantes inferiors d'edifici no industrial
- c) En edifici industrial exclusiu adossat a altres no industrials
- d) En edifici industrial exclusiu en polígon industrial o sòl no urbanitzable

3. En relació a la categoria d'ús industrial, les situacions i valors màxims permesos seran:



Categoria d'indústria	Situació i valors màxims					
	A	B	C	D	E	
1º sense molèsties per altres usos	½	2	-	-	-	C.V.
	50	150	-	-	-	m ² local
	40	40	-	-	-	decibels
2º compatible amb altres usos	-	5	10	-	-	C.V.
	-	-	1000	1500	-	m ² local
	-	-	55	55	-	decibels
3º incòmoda contigua a altres usos	-	-	15	25	-	C.V.
	-	400	600	-	-	m ² local
	-	50	50	-	-	decibels
4º incompatible amb altres usos	-	-	-	-	-	Limitacions imposades en pla d'ordenació del polígon

Article 59

Ús d'espais lliures

1. És el corresponent a les activitats d'esbarjo en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una, i en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbòria o amb vegetació.
2. S'admetrà que en una part, mai predominant de la seva superfície, es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.
3. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestuaris.
4. Aquest ús es realitza amb espais tals com parcs forestals, parcs urbans, jardins u espais de jocs infantils, etc.

Article 60

Permissivitat

1. Són usos permesos els així assenyalats per les Normes en cada una de les zones.
2. Són usos condicionats aquells que, a pesar d'estar permesos, precisen de certes correccions per a ser-ho, d'acord amb les limitacions expressades pel planejament i en la normativa de rang superior.
3. Són usos prohibits els no inclosos entre els permesos per al planejament en cada zona o, en general, per disposicions de rang superior promulgades per raons de seguretat, salubritat, moralitat o molèsties.

Article 61

Règim d'usos

1. Règim d'ús és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cada un d'ells. Tots els usos no inclosos en cada règim d'usos es consideraran prohibits.

2. Les classes o subclasses d'usos permesos o prohibits en cada règim, en funció de graus definits segons:
 - La mida superficial de l'activitat
 - La situació respecte a altres usos i altres edificis.
 - Les instal·lacions que posseeix i els seus efectes.
 - Les emissores sonores.



3. Els Plans Especials de Reforma Interior i les Ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en el sòl urbà, pel que fa al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

Article 62

Grau segons situació

Es defineixen les següents categories o possibilitats:

- a) En pisos d'edifici aliè a l'activitat o no industrial.
- b) En plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat o no industrial.
- c) En edifici exclusiu de l'activitat o industrial, adossat a altres aliens o no industrials.
- d) En edifici exclusiu de l'activitat o industrial aïllat d'altres aliens o no industrials.
- e) En edifici exclusiu de l'activitat o industrial, en sòl no urbanitzable, si això fos possible.

Article 63

Situació d'usos en soterrani i semi-soterrani

Els usos d'habitatge, residencial públic, sanitari i cultural queden prohibits en situació de soterrani i semi-soterrani, encara que aquestes situacions estiguin associades a la planta baixa, exceptuant els locals de servei d'aquests usos (lavabos, trasters, instal·lacions, escales, etc.). En canvi, els usos industrials i comercials es prohibeixen en planta en situació de soterrani i semi-soterrani, permetent-se sempre que sigui associat a la planta baixa en la totalitat de les dues plantes.

TÍTOL III

DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Secció 1^a

Disposicions de Caràcter General

Article 64

Àmbit del sòl rústic

1. Les normes d'aquest títol s'aplicaran als terrenys classificats com sòl rústic.
2. Es classifiquen com sòl rústic o àrees sotretes del desenvolupament urbà 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. S'inclouen en dita classificació els terrenys exclosos de la transformació urbanística per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa i del patrimoni cultural, els que presenten riscos naturals o tecnològics i els que presenten valors agrícoles, ramaders, forestals, ecològics i paisatgístics reconeguts per l'ordenació territorial i urbanística.

Article 65

Categories del sòl rústic

D'acord a les definicions de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB, al Pla Territorial de l'illa de Mallorca, i a les pròpies àrees del planejament vigent del terme municipal, les Categories de sòl rústic del municipi són les següents:

SRP. Sòl Rústic Protegit:

AANP. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció.

ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès.

SRP-F. Sòl Rústic Protegit Forestal.

SRP-AF. Sòl Rústic Protegit Àrea Forestal.

SRP-AP. Sòl Rústic Protegit Àrea Protegida.



APR. Àrea de Prevenció de Riscs.

APT. Àrea de Protecció Territorial.

SRC. Sòl Rústic Comú:

AT. Àrea de Transició, amb les següents subcategories:

- AT-C. Àrea de Transició de Creixement.
- AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització.

SRG. Sòl Rústic de Règim General:

Aquestes categories es troben delimitades gràficament als plànols d'ordenació, definint-se de la següent manera:

SRP. Sòl Rústic Protegit: Constitueixen el sòl rústic protegit 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. Amb les següents categories:

AANP. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció. 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 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès. 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.

SRP-F. Sòl Rústic Protegit Forestal. Són les àrees forestals del municipi no incloses dins els espais naturals de la legislació d'espais naturals, i recollides en el Pla territorial de Mallorca. Destacables per la seva superfície boscosa i forestal, a nivell local.

SRP-AF. Sòl Rústic Protegit Àrea Forestal. Àrees forestals del municipi no incloses en les categories anteriors. Destacables per la seva superfície boscosa i forestal, a nivell local.

SRP-AP. Els terrenys no inclosos en cap de les categories anteriors, però que mereixin conservació per tractar-se de munts, terrenys aptes de repoblació forestal, cims de les muntanyes i els terrenys muntanyosos amb pendents de més del 20%, encara que estigui roturats per a la seva transformació agrícola, aquests darrers perquè afavoreixen una integració paisatgística de primer ordre.

APR. Àrea de Prevenció de Riscs. Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de esclavissament, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.

APT. Àrea de Protecció Territorial. Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla Territorial de Mallorca. APTs de carreteres, ja que aquest terme municipal, no té zona de Costes.

SRC. Sòl Rústic Comú: Constitueix el sòl rústic comú la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories del sòl rústic protegit. Amb les següents categories:

AT. Àrea de Transició, segons les definides en el Pla Territorial i que es precisen en aquest planejament i amb les següents subcategories:

- AT-C. Àrea de Transició de Creixement. Susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà.
- AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització. Destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

SRG. Sòl Rústic de Règim General, segons les definides en el Pla Territorial. La resta del sòl rústic de Règim General, assimilable a l'anterior Agrícola Ramadera de les NS.

Article 66

Règim d'usos al sòl rústic

El règim d'usos s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB i la Matriu d'Ordenació del sòl rústic i de definició de les activitats del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, enteses com a mínims i havent-ne augmentat les restriccions o proteccions, i pel que fa a les construccions d'ús agrari d'acord amb el Decret 147/2002, de 13 de desembre, que desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

La regulació del usos s'ha establert a la regulació de cada zona i a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes.

Article 67

Torrents

Els torrents i les seves voreres estan afectats pel que disposa la Llei d'Aigües (art.6) així com el Reglament del Domini Públic Hidràulic (art. 6-9,14 i 78 relatius a la zona de servitud i policia) així com el previst en els mateixos texts legals (Llei d'Aigües art. 91-94 i RDPH art. 245 -246), en relació als vessaments i la seva preceptiva autorització.

Així, els marges dels terrenys que limiten amb els llits dels torrents estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:

- a. A una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic.
- b. A una zona de policia de cent metres d'amplada, en el qual es condicionarà l'ús i les activitats que en ell s'hi desenvolupin.

Aquestes zones es regularan segons allò previst al Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Article 68

Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació, segregació o divisió de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a l'obtenció prèvia de la llicència municipal.

2. En sòl rústic només es permetran parcel·lacions, segregacions o divisions amb la finalitat de destinar les parcel·les resultants a algun ús permès o per al qual s'hagi obtingut la declaració d'interès general. La necessitat de la segregació s'haurà de justificar en el corresponent projecte tècnic que acompanyi la sol·licitud.

En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a sòl rústic no es podran efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a la unitat mínima de cultiu establerta per la legislació agrària aplicable, llevat que es tracti de segregacions relacionades amb la implantació d'infraestructures o d'algun ús per al qual s'hagi obtingut la declaració d'interès general amb l'expressa exoneració d'aquesta limitació. Si dels fraccionaments resulten parcel·les de superfície inferior a l'establerta per les NS com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge serà necessari, per obtenir la llicència municipal, que amb la corresponent sol·licitud s'aporti el compromís, adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'aquesta, d'inscriure al Registre de la propietat la condició d'inedificable de les parcel·les.

En tot cas, les parcel·les resultants de la segregació de terrenys edificats hauran de disposar de la superfície i la configuració necessàries perquè les edificacions existents puguin complir els paràmetres d'edificabilitat i separacions a partions establerts per a cadascuna de les zones definides per les NS.

3. En tot cas, per a l'autorització d'un habitatge unifamiliar aïllat pel que fa a una divisió, segregació o fragmentació d'una parcel·la, s'ha de trobar en algun dels següents supòsits, acreditat mitjançant la seva constància en document públic:

- a. Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
- b. En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima de la categoria de sòl.
- c. A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si n'és el cas, si ho ha estat per donació,





herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

Article 69

Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima

1. Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.
2. Per determinar si una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cada una d'aquestes és igual o superior a 100, i no es podran comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones no admetin l'ús que es pretengui.
3. En tot cas, la construcció s'ubicarà a la part de la finca que, per la seva qualificació urbanística, admeti l'ús que es pretengui implantar. Si hi ha diverses categories, la nova edificació s'ubicarà, sempre que sigui possible, dins la que tenguí menor grau de protecció.

Article 70

Condicions d'integració paisatgística i ambiental

a. Condicions d'edificacions i instal·lacions:

1. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
2. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
3. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
4. La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de 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.
5. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·licita la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició.

b. Condicions de posició i implantació:

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
2. No es podran situar les noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.

c. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
2. A les zones d'AANP, ANEI i SRP-F i als terrenys localitzats dins la UIP-2, a la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'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'1,00 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.
3. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenades que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat que es tracti de les àrees específicament regulades a les NS i d'actuacions recomanades per l'administració competent en matèria d'agricultura, en què s'ha de procura el menor impacte paisatgístic possible.
4. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les zones AANP, ANEI i SRP-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
5. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen., o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.



6. Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edificis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç, cases de neu o marjades. En aquests elements, es permetran les obres previstes al Catàleg municipal.

7. No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics; no es consideraran publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi que no superin els 0,2 m² de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística a les edificacions i instal·lacions emparades en declaracions d'interès general quan aquestes així ho autoritzin, a les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès quan així ho autoritzi la seva normativa específica i als habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b) de l'article 27 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

No estaran subjectes a les condicions establertes en aquesta norma els sistemes generals que el planejament urbanístic ubica en sòl rústic.

Article 71

Trajectes pintorescs

En general, en carreteres o camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o alçada de les construccions o de les seves tanques o parts limitin excessivament el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals o rompi l'harmonia del paisatge. S'entendrà que constitueixin trajectes pintorescs aquells que es troben en qualsevol de les qualificacions de sòl no urbanitzable.

Article 72

Vegetació existent al sòl rústic

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbrat i a les masses de vegetació. Les tallades i tales hauran d'ésser degudament justificades i autoritzades, sempre que siguin compatibles amb les mesures adequades per a la defensa de l'arbrat i vegetació, que conformen l'ambient paisatgístic, i es mantingui la flora pròpia de la zona.

En zones forestals i en zones limítrofes a aquestes queda prohibida la introducció d'espècies al·lòctones invasores o potencialment invasores incloses en el Reial Decret 1628/2011, de 14 de novembre.

Article 73

Moviments de terres

Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplens que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques.

Els rebaixos produïts per pedreres o explotacions de jaciments estaran subjectes a l'aplicació dels reglamentaris projectes, de labors, i s'adaptaran les requerides mesures d'ocultació i les menors desfiguracions a fi de no comprometre el paisatge envoltant.

Els rebaixos i terraplens per a la construcció de vies o camins seran justificats, exigint al traçat de les vies o camins, seguir la topografia i accidents. Hauran d'afectar el menys possible els valors paisatgístics i vegetals del lloc i s'adoptaran les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.

Article 74

Residus

Es prohibeix l'abocament de qualsevol tipus de residus, entenent-se per tal els definits a la legislació sectorial aplicable i que, conformes a la dita legislació, no tinguin la condició d'abocadors autoritzats de residus.

No s'admetrà la instal·lació de cap abocador en terrenys inclosos dins alguna de les Zones de protecció de riscos.

En tot cas, en aquesta matèria s'estarà al dispost en els plans directors sectorials aprovats i la legislació vigent.

Queda rigorosament prohibit el dipòsit o abandonament de qualsevol material o objecte que contingui substàncies tòxiques o perilloses, definides com a tals a la legislació sectorialment aplicable.

Article 75



Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar

Quan la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar suposi la construcció d'una nova edificació o un canvi d'ús d'altres ja existents, aquesta ha de complir amb les determinacions mínimes següents:

- a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir 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 tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
- c. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.
- d. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest planejament i planejaments superiors.
- e. Per aquells habitatges a ubicar en terreny forestal o contigus a ell serà necessari respectar la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals. S'hauran de considerar a més les mesures següents:

- Totes les xemeneies de les construccions haurien de comptar amb mataguspaires i preferentment estaran protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm. A l'exterior de la casa és recomanable l'existència d'una presa d'aigua.

- Als jardins i a les tanques dels habitatges s'ha d'evitar la utilització de material inflamable, com ara plàstics, i la implantació de vegetació que crema i propaga ràpidament, substituint-los per altres espècies que mantenen alts nivells d'hidratació al llarg de l'estiu, essent preferible que siguin espècies autòctones.

En els casos dels habitatges existents al sòl rústic, els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, s'han d'entendre d'acord amb aquests requisits mínims:

- 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 mínima de 35 m² útils, prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir i els elements definits al Decret 145/1997 d'habitabilitat.
- 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. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva 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 regulat en el planejament.
- d. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, en parcel·les que superin la parcel·la mínima permesa de la zona, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes Normes o al Pla Territorial de l'illa de Mallorca en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.
- e. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, en parcel·les que no superin la parcel·la mínima permesa de la zona, només es podrà permetre fins assolir la condició d'habitatge amb programa mínim segons regulació d'habitabilitat vigent.

- f. Per aquells habitatges ubicats en terreny forestal o contigus a ell serà necessari respectar la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals. S'hauran de considerar a més les mesures següents:

- Totes les xemeneies de les construccions haurien de comptar amb mataguspaires i preferentment estaran protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm. A l'exterior de la casa és recomanable l'existència d'una presa d'aigua.

- Als jardins i a les tanques dels habitatges s'ha d'evitar la utilització de material inflamable, com ara plàstics, i la implantació de



vegetació que crema i propaga ràpidament, substituint-los per altres espècies que mantenen alts nivells d'hidratació al llarg de l'estiu, essent preferible que siguin espècies autòctones.

Article 76

Piscines

En sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

1. Hauran de ser annexes a un habitatge unifamiliar. Si l'habitatge ja existeix aquest s'haurà d'haver construït a l'empara de normativa urbanística o amb llicència municipal d'obres.
2. Podrà haver-hi només una piscina a cada parcel·la.
3. La superfície de la seva làmina d'aigua entrarà en el còmput d'ocupació de l'habitatge.
4. Seran de planta sensiblement rectangular.
5. Hauran de guardar una separació mínima a vial i partions de 5,00 metres.
6. El color del revestiments interiors serà de tonalitat verdosa.
7. Només podran elevar-se per damunt del terreny natural un màxim de 30 cm. En cas contrari, passaria a ser computable com superfície edificada o edificable.

Article 77

Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca

Es consideraran construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca les següents: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura, a més de tenir en compte la regulació vigent i, concretament, el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del 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 normativa reglamentària que el substitueixi.

Es regularan per les següents prescripcions:

1. Edificacions i instal·lacions auxiliars

S'entendran com a tal tots les construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, com també les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

1.1. Condicions de l'edificació:

- a) Que la tipologia de l'edificació sigui adequada per a l'ús agrari.
- b) Els paràmetres reguladors seran els següents:

Dimensió mínima de parcel·la	14.206 m ²
Coefficient d'edificabilitat	0,01 m ² /m ²
Ocupació	0,01 m ² /m ²
Altura màxima	3,5 m
Altura total	4,5 m
Altura en plantes	1
Separació mínima a partions	3,5 m
Separació mínima entre edificacions	5 m
Volum màxim observable a una construcció	750 m ³

c) A les edificacions o instal·lacions auxiliars que per la seva destinació o finalitat mereixin justificadament un tractament singular (per exemple, molins o sitges de gra) s'admetran les condicions particulars de volumetria i d'acabats adients a la seva finalitat, sempre que es



respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura de l'edificació.

1.2. Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes:

Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran un trespol idoni per impedir que els residus orgànics contaminin les aigües freàtiques.

Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que se'n generi. Els residus sòlids, mentre no es vagin distribuïnt per la finca com adob, s'hauran d'emmagatzemar a llocs adequats que impedeixin la contaminació del sòl, subsòl i nivell freàtic.

2. Hivernacles i safareigs

a) Hivernacles: es permet la seva construcció d'acord amb la regulació establerta pel Decret 147/2002, de 13 de desembre.

b) Safareigs: es permet la seva construcció d'acord amb la regulació establerta pel Decret 147/2002, de 13 de desembre.

3. Construccions rústiques tradicionals

a) Sense perjudici del que disposi la normativa reguladora del Catàleg d'edificis i elements protegits, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter i de carboner, canaletes, sinies, pous, molins, aljubs, forns de calç etc.).

b) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals si aquestes actuacions no estan en contradicció amb el que disposi el Catàleg i no s'alterin substancialment les característiques arquitectòniques de les construccions.

Secció 2ª

Disposicions particulars per a cada categoria de les àrees sostretes del desenvolupament urbà

Article 78

Zona d'àrea natural d'alt nivell de protecció (AANP)

1. Delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint, a efectes informatius, les AANP d'alzinars respecte a d'altres.
2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.

3. Sense perjudici del règim d'usos autoritzable, en tot cas, s'hauran de complir també els paràmetres següents:

Edificabilitat màxima:	2%
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	3%
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	10 m
Superfície màxima edificable	500 m ²
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

Els usos d'habitatge d'obra nova estan prohibits. Únicament es permetran les obres previstes al règim d'edificis existents als habitatges existents de sòl rústic.



4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats extensives: 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.

- 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 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetran aquelles que hagin estat realitzades de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legimitant que requerissin, o que hagin estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el disposat en la legislació urbanística.

-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 de 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 de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquen 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. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals, els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit.

c) Altres:

- Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:

1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.
3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquen en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permetrà en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expresament prohibits en aquesta categoria de sòl.

Article 79

Zona d'Àrea Natural d'Espacial Interès (ANEI)

1. Es consideraran zones d'àrea natural d'espacial interès les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent

en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca". Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Sense perjudici del règim d'usos autoritzable, en tot cas, s'hauran de complir també els paràmetres següents:

Edificabilitat màxima:	2%
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	3%
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	10 m
Superfície màxima edificable	500 m ²
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

Els usos d'habitatge d'obra nova estan prohibits. Únicament es permetran les obres previstes al règim d'edificis existents als habitatges existents de sòl rústic.

4. Les zones d'àrea natural d'especial interès estaran, a més, subjectes a les limitacions, derivades d'aquesta qualificació, establertes a la legislació sobre espais naturals protegits.

5. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades 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-ne hivernacles.

- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme) i sense instal·lacions esportives a l'aire lliure, ni edificacions complementàries, venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991 d'espais naturals que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:



1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus 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.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expressament prohibits en aquesta categoria de sòl.

Article 80

Zona d'àrees de prevenció de riscos (APR)

1. Es consideren àrees de prevenció de riscos les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació i 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. En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge), excepte l'agrari que es regeix pel Decret 147/2002, de 13 de desembre, no podrà suposar una edificabilitat superior als 0,01 m²/m² ni una ocupació superior al 2%.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de prevenció de riscos hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
4. Les propostes d'intervencions, siguin públiques o privades, incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, esllavissaments i erosions, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació es desenvolupen d'acord a les següents àrees:
 - 4.1. Àrees de prevenció de riscos d'inundacions.
 - 4.2. Àrees de prevenció de riscos d'incendis.
 - 4.3. Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments.
 - 4.4. Àrees de prevenció de riscos d'erosions.
 - 4.1 Àrees de prevenció de riscos d'inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI).

- a) Queda prohibida, d'acord amb l'article 129 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 dies de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b) El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.
- c) En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- d) S'ha d'evitar ubicar en les zones inundables els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar.





e) Per executar qualsevol obra o treball ubicat en una zona inundable és necessària l'autorització prèvia de l'AH. La persona peticionària ha d'incloure en la sol·licitud d'autorització l'estudi hidrològic corresponent i les mesures correctores que, si n'és el cas, siguin necessàries per a la seguretat de les persones i dels béns. En qualsevol cas, els danys que poden derivar-se de l'execució de les obres en aquestes zones són a càrrec de la persona beneficiària.

Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat Reglament.

4.2 Àrees de prevenció de riscos d'incendis.

Són àrees de terreny on existeix una massa vegetal important pel que revesteix, en funció de la densitat de combustible i d'altres factors, distints nivells de risc d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a:

1. Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
2. Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per a fer front al risc d'incendis forestals. INFOBAL.
3. Decret 125/2007 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.
4. Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Monts
5. Llei 10/2006, de 28 d'abril, que modifica la Llei 43/2003.
6. Decret 485/1962, pel que s'aprova el Reglament de Monts.
7. Decret 3769/1972, de 23 de desembre, pel qual s'aprova el reglament de la Llei 81/1968, de 5 de desembre, sobre incendis forestals."

a) Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Els projectes d'urbanització en zona forestal han de tenir un Pla d'autoprotecció, segons s'especifica a l'INFOBAL, Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, Plans d'autoprotecció punt 1.7.

- Preveure una faixa de defensa contra els incendis forestals, segons allò previst al Decret 125/2007 i el Reial decret 314/2006. Les dimensions del perímetre de protecció o faixa perimetral hauran de ser de 25 metres d'amplada entre la zona edificada i la forestal. Aquesta franja haurà de quedar lliure de matollar o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal. A més s'ha de preveure un camí perimetral de 5 metres d'amplada, que podrà estar inclòs en la faixa esmentada. Les característiques d'aquesta franja seran:

1. Arbrat: distància entre peus d'un mínim de 6 metres (la mateixa distància en relació amb les construccions) i esporgats a 1/3 de l'alçada fins a un màxim de 5 metres. La fracció de cabuda coberta per vegetació arbòria ha de ser inferior al 50%.
 2. Matolls: la fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies haurà de ser inferior al 20%. Els matolls tendran una distància mínima entre ells de 3 metres.
 3. Restes de vegetals morts (secs) i podes: s'han d'enretirar o triturar en un termini màxim de 10 dies per tal d'evitar la proliferació de plagues i la propagació d'incendis.
- En cap cas, l'esmentada franja, podrà afectar a les àrees d'alzinar protegides per la Llei 1/1991 d'espais naturals ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.

-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.

-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 de, almenys, 50 Tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que se'n doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a





l'accés de l'helicòpter).

-És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.

- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b) Mesures a adoptar a sòl rústic, per habitatges unifamiliars aïllats.

-A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin habitatge hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible. Les actuacions en la vegetació que s'hauran de preveure en aquest franja són les mateixes que les previstes al punt a) d'aquest epígraf 4.2.

-Les edificacions situades hauran d'incloure al projecte les mesures adients de prevenció d'incendis forestals.

- Totes les xemeneies de les construccions haurien de comptar amb matagospires i preferentment estaran protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm. A l'exterior de la casa és recomanable l'existència d'una presa d'aigua.

- Als jardins i a les tanques dels habitatges s'ha d'evitar la utilització de material inflamable, com ara plàstics, i la implantació de vegetació que crema i propaga ràpidament, substituint-los per altres espècies que mantenen alts nivells d'hidratació al llarg de l'estiu, essent preferible que siguin espècies autòctones.

- Els habitatges hauran de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives o bé, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

- Els habitatges hauran de comptar almenys amb un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis, en aplicació de l'article 11 del Decret 125/2007.

c) Mesures a adoptar en tots els casos.

- Als vials d'accés a la urbanització o a l'habitatge unifamiliar aïllat s'ha de realitzar i mantenir, a banda i banda d'aquests, una faixa d'uns 10 metres com a mínim amb les mateixes característiques que les previstes al punt a) d'aquest epígraf 4.2.

- Es recomana que als jardins i a les tanques dels habitatges s'eviti la utilització de material inflamable, com ara plàstics i vegetació que cremi i propagui ràpidament, la qual hauria de ser substituïda per altres espècies que mantinguin alts nivells d'hidratació al llarg de l'estiu i que siguin autòctones.

- Per a les actuacions que suposin una afecció a la vegetació forestal s'haurà de comptar amb l'autorització de l'organisme competent en matèria de gestió forestal

d) Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

- De conformitat amb el Decret 125/2007 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'amplada d'aquestes zones de protecció ha de ser la necessària per a 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 de 5 metres a cada banda 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, 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.

4.3 Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments.

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura. Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de risc de desprendiments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per



minimitzar el risc.

4.4 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.

Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per minimitzar el risc.

Es prohibeix la rompuda en els terrenys amb pendent superior al quinze per cent (15%).

5. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades 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 les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries. Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb els requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. 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 hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat, excepte a les zones ARIP-B.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de





màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzi segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus 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.

- Habitatge unifamiliar Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca, així com a l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expressament prohibits en aquesta categoria de sòl.

6. Condicions:

a) Condicions de les edificacions i instal·lacions.

- i. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.
- ii. El percentatge màxim de parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.

b) Condicions de posició i implantació. No es podran situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.

Article 81

Zona d'àrees de protecció territorial (APT)



1. Es consideren àrees de protecció territorial les franges compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres segons pertanyin a la xarxa primària, secundària local o rural, i es determina a l'article 19.1.e2) de la Llei 6/1999 de Directrius d'Ordenació Territorial, essent les delimitades als plànols corresponents de caràcter aproximat.

2. Parcel·lació i 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 l'anterior, a les APT incloses a la UIP-2 l'edificabilitat no podrà superar en cap cas el 2% de la superfície de la parcel·la, ni l'ocupació superar el 3% de la superfície de la parcel·la.

3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades 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 les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Altres:

-Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

-Infraestructures: Condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expressament prohibits en aquesta categoria de sòl.

5. Condicions:

a) Condicions de les edificacions i instal·lacions.

- i. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.
 - ii. El percentatge màxim de parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.
- b) Condicions de posició i implantació. No es podran situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.

Article 82

Sòl Rústic Protegit Forestal (SRP-F)

1. Es consideraren zones de sòl rústic protegit forestal les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.

3. Es prohibeix tota nova edificació o instal·lació, excepte els següents casos:
 - a) Manteniment, restauració, i reconstrucció d'edificis i instal·lacions existents, que només poden augmentar la seva superfície fins a un 25% de l'existent, sempre que haguessin edificat complint amb la normativa vigent en el seu moment.
 - b) Construcció d'infraestructures, instal·lacions i equipaments així com dotació de servei elèctric subterrani a habitatges o instal·lacions existents, declarats d'Interès General.
 - c) Obres necessàries per a l'explotació agrícola o forestal de la finca, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura. Queden exclosos els habitatges de nova construcció.

En tot cas, s'hauran de complir també els paràmetres següents:

Edificabilitat màxima:	0,02 m ² /m ²
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	2%
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	10 m
Separació mínima entre edificis i a zona forestal	15 m
Superfície màxima edificable	500 m ²
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades 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-ne hivernacles.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva





normativa específica (hotel rural i agroturisme) i sense instal·lacions esportives a l'aire lliure, ni edificacions complementàries, venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb els requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. 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 hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.- Ser d'ús científic, cultural i esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús d'emmagatzematge destinat a productes agrícoles i ramaders, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

-Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991 d'espais naturals que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

-Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.



2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus 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.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expressament prohibits en aquesta categoria de sòl.

Article 83

Sòl Rústic Protegit Àrea Protegida (SRP-AP) i Àrea Forestal (SRP-AF)

Àrea Protegida (SRP-AP)

1. Es consideren zones de Àrea Protegida els terrenys amb valors paisatgístics importants o aptes per a la repoblació forestal recollits als plànols corresponents. S'inclouen cims de les muntanyes, a pesar de la seva composició rocosa i els terrenys muntanyosos amb pendents de més del 20%, encara que estigui roturats per a la seva transformació agrícola. La delimitació no es considera tancada i es poden ampliar si es troben espais que tinguin aquests requisits.

2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	28.000 m ²
Edificabilitat màxima:	0,03 m ² /m ²
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	2%
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	10 m
Separació mínima entre edificis i a zona forestal	15 m
Superfície màxima edificable	500 m ²
Volum màxim edificable	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

a. Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions 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 amés, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb els requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. 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 hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús científic, cultural i esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús d'emmagatzematge destinat a productes agrícoles o ramaders, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.



2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

- Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expressament prohibits en aquesta categoria de sòl.

Àrea Forestal (SRP-AF)

1. Es consideren Àrea Forestal els terrenys així delimitats als plànols corresponents, per tractar-se de terrenys inclosos en les àrees protegides que estan ocupats per masses boscoses i que no han quedat recollits a cap de les altres categories de sòl rústic protegit. La delimitació no es considera tancada i es poden ampliar si es troben espais que tinguin aquests requisits.

2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca"..

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.

3. Es prohibeix tota nova edificació o instal·lació, excepte els següents casos:

- a) Manteniment, restauració, i reconstrucció d'edificis i instal·lacions existents, que només poden augmentar la seva superfície fins a un 25% de l'existent, sempre que haguessin edificat complint amb la normativa vigent en el seu moment.
- b) Construcció d'infraestructures, instal·lacions i equipaments així com dotació de servei elèctric subterrani a habitatges o instal·lacions existents, declarats d'Interès General.
- c) Obres necessàries per a l'explotació agrícola o forestal de la finca, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura. Queden exclosos els habitatges de nova construcció.

En tot cas, s'hauran de complir també els paràmetres següents:

Edificabilitat màxima:	0,02 m ² /m ²
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	2%
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	10 m
Separació mínima entre edificis i a zona forestal	15 m
Superfície màxima edificable	500 m ²
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:





a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades 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-ne hivernacles.

- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions 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 amés, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. 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 hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús científic, cultural i esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.





- Ser d'ús d'emmagatzematge destinat a productes agrícoles o ramaders, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

e) Altres:

-Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

-Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expressament prohibits en aquesta categoria de sòl

Article 84

Zona d'àrees de transició (AT)

1. Es consideraren zones d'àrees de transició les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:

- AT-C. Àrea de Transició de Creixement.

- AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització.

2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la en:	21.000m ²
AT-H	Ús prohibit (3) per a edificació i parcel·lació amb aquesta finalitat.
AT-C	
Edificabilitat màxima:	0,03 m ² /m ²
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	2%
Separació mínima a partions	5 m



Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	8 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

-Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions 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, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. 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 hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural i esportiu. Aquests usos només podran suposar obra nova en zona d'AT-H.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.





- Ser d'ús d'emmagatzematge destinat a productes agrícoles o ramaders, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

c) Altres:

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

- Habitatge unifamiliar Prohibit a AT-C i condicionat a AT-H, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expresament prohibits en aquesta categoria de sòl.

Article 85

Zona de sòl rústic de règim general (SRG)

1. Es consideraren zones de sòl rústic de règim general les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: Les segregacions no vinculades a l'ús d'habitatge únicament es poden autoritzar per motius agraris i hauran de complir amb la regulació legal vigent en matèria (unitat mínima de cultiu) i hauran de disposar amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria d'agricultura amés de complir els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la: SRG	14.000 m ²
Edificabilitat màxima:	0,03 m ² /m ²
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	2%
Separació mínima a partions	5 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Separació mínima entre edificis perquè siguin considerats independents	8 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:





f) Sector primari:

b. Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries. Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

g) Sector secundari:

- Indústria en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).

h) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb els requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. 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 hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús científic, cultural i esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús d'emmagatzematge destinat a productes agrícoles o ramaders, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

i) Altres:

-Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.





-Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

-Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Els usos no admesos o condicionats en aquest punt d'acord a l'Annex I de la Matriu de Sòl Rústic, queden expresament prohibits en aquesta categoria de sòl

TITOL IV **REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

Secció única

Article 86

Definició

1. Els Sistemes Generals (SG) constitueixen elements fonamentals del territori inclosos en la classificació que fa la legislació del sòl.
2. La seva situació i delimitació es recull en els plànols d'ordenació corresponents.
3. Els sistemes generals poden ser existents o proposats.
4. Per la seva funció els sistemes generals poden ser:

- Sistemes Generals d'Infraestructura (S.G.I.)
- Sistemes Generals d'Espais Lliures (S.G.E.I.)
- Sistemes Generals d'Equipament Comunitari (S.G.E.C.).

Article 87

Sistemes generals d'infraestructura (S.G.I.)

Els sistemes generals d'infraestructura engloben el conjunt de sòls en els que es disposen les xarxes i enclavaments de comunicacions i serveis tècnics que serveixen a la totalitat del territori i qualsevol altre que així ho hagi establert aquest planejament. Poden ser de quatre tipus:

1. Xarxes viàries. Constituïdes pels terrenys i instal·lacions destinades al transport de persones i mercaderies en l'àmbit municipal i supramunicipal.
2. Xarxes i instal·lacions de servei. Són les infraestructures de serveis tècnics i les reserves de sòl previstes per a futures ampliacions, els espais reservats per a l'abocament controlat, dipòsits reguladors, subestacions elèctriques i estacions depuradores d'aigües residuals.
3. Transports. Està constituït pels terrenys i instal·lacions destinats als transport de mercaderies i viatgers d'àmbit extra municipal (ferrocarrils i autobusos).
4. Comunicacions. Està compost pels terrenys i instal·lacions dels serveis de comunicacions i telecomunicacions (Correus, telègrafs, telefonia fixa i mòbil, radiodifusió sonora i de televisió, serveis mòbils de seguretat i emergències, etc.).



Article 88

Sistemes Generals d'Espais Lliures (SGEL)

Els Sistemes Generals d'Espais Lliures comprenen els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo i salubritat de la població i a dotar de millors condicions ambientals als nuclis urbans.

Article 89

Sistemes Generals d'Equipament Comunitari (S.G.E.C.)

Els Sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o privats al servei de tot el municipi. Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

1. Docent, que comprèn els centres dedicats a l'educació i l'ensenyament.
2. Institucional, que comprèn el serveis de l'administració pública.
3. Religios, que comprèn centres dedicats al culte religiós.
4. Cementeris, que comprèn els terrenys dedicats als descans etern.
5. Seguretat, que comprèn els terrenys de protecció ciutadana i defensa.
6. Assistencial, que comprèn els serveis d'atenció i cura de grups de persones, residència de gent major, guarderies infantils, etc.
7. Sanitari, que comprèn els centres destinats al manteniment i restabliment de la salut.
8. Esportiu, que comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a la pràctica d'esports.
9. Sociocultural, que comprèn els centres dedicats al manteniment i creació de la Cultura, i a l'esplai i expansió dels ciutadans.
10. Abastament, que comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a la comercialització i venda de productes alimentaris.
11. Recreatius, comprenen els terrenys i instal·lacions destinades a espectacles

Article 90

Règim dels Sistemes Generals

1. El règim urbanístic dels sòls dels Sistemes Generals serà el corresponent a la seva classificació com a urbà, urbanitzable o rústic i les condicions d'aprofitament venen determinades per aquestes Normes i en els corresponents plànols d'ordenació en sòl urbà i sòl rústic.
2. Els usos admesos per als Sistemes Generals seran els que en cada cas es determinin en els plànols d'ordenació i Normes, d'acord amb la funció a què es destina cada sistema general concret en la seva regulació.
3. Els sistemes generals en sòl rústic definits per les Normes subsidiàries es delimiten en els plànols d'ordenació i disposen d'una fitxa específica que s'adjunta com annex. Els paràmetres per cada un dels Sistemes Generals són els que s'inclouen a la fitxa corresponent.

Article 91

Obtenció del sòl dels Sistemes Generals

1. El sòl dels sistemes generals podrà gestionar-se, a efectes de la seva obtenció, de forma unitària o per fases independents, a l'objecte de facilitar la seva obtenció
2. L'obtenció del sòl del sistemes generals podrà realitzar-se de forma gratuïta o onerosa per a l'Ajuntament o agent inversor.

Article 92

Obtenció per expropiació forçosa



En el procediment de l'expropiació forçosa, el propietari tindrà dret a la indemnització que correspongui de la valoració dels seus terrenys d'acord al valor inicial o urbanístic.

Article 93

Execució dels Sistemes Generals

1. Els sistemes generals podran executar-se per fases d'acord amb les previsions de les Normes.

TÍTOL VI REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL URBÀ

Secció única Regulació específica de les zones d'àmbit general

Article 94

Casc Antic. CA

1. Definició i àmbit. La zona de casc antic CA compren l'àrea de la vila de Sant Joan que correspon al nucli originari i antic de la població, al seu creixement fins a principis de segle XX, aproximadament, i a algunes zones adjacents incloses amb la finalitat que s'integrin amb una tipologia semblant la trama urbana original

2. La superfície mínima de les parcel·les haurà de ser de 100 m², i la façana mínima de 5 m, a excepció de les segregades amb anterioritat al 4 d'abril de 1973, que es podrà mantenir l'existent. No es permeten façanes de més de 14 m, s'hauran de segregar parcel·les existents amb façana superior en aqueixa.

3. Tipus d'ordenació. Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades d'edificació contínua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques.

En tots els edificis de nova construcció, i en les reformes de les edificacions existents que afectin a la façana, estructura vertical o horitzontal, o coberta, s'hauran de respectar les alineacions fixades en els plànols, no obstant això, en casos que hi pugui haver alguna incongruència o contradicció s'haurà de respectar l'alineació principal del carrer o de l'espai lliure públic, segons criteri del tècnic municipal.

4. Paràmetres d'edificació:

- a. El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 2 m²/m² sobre terreny.
- b. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.
- c. Tot nou edifici, o l'ampliació d'un existent, no podrà superar l'alçada reguladora màxima de 9,00 metres i la alçada total d'10,50 metres sobre la rasant de la via pública, amb un màxim de planta baixa, planta pis i planta porxo.
- d. Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplada del solar en façana a via pública, fins arribar a la mitgera contigua, quedant prohibit que tota nova edificació presenti reculades en les seves façanes a via pública.

En els solars que tinguin façana a una sola via pública, tota nova part d'edificació s'haurà de recular al menys 5 metres del fons del solar. Únicament es permetrà una edificació a fons de parcel·la, d'acord a les següents condicions:

- Ocupació: 5% de la parcel·la.
- En contacte amb la mitgera de fons de parcel·la.
- Alçada total: 3,00 m.
- Coberta inclinada de teula tradicional.
- Separació mínima a l'edificació principal i/o habitatges: 3,00 m.
- Destinada únicament a corral o magatzem.

e. Les parcel·les que donin una o les dues façanes a un carrer menor de 5,00 metres, situats en cantonada, tindran un xamfrà de





vuitanta (80) cm.

f. En tot solar segregat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes, qualsevol que siguin la seva superfície i dimensions, es permetrà la construcció, al menys, d'un edifici compost per planta soterrani, planta baixa i una planta pis amb una alçada màxima de 9,00 metres i sempre respectant la profunditat edificable.

g. Els elements constructius que podran sobrepassar l'alçada reguladora màxima expressada seran exclusivament els següents:

- Els pendents normals de teulada, amb un màxim de 30°, inclòs les golfes i cambres no habitables que resultin per les inclinacions de les dites cobertes.
- Ascensors sempre que l'altura màxima d'aqueix mesurada sobre el pla de forjat de terrat sigui la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual s'ha de justificar degudament. La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.
- Els conductes de xemeneia, antenes col·lectives i parallamps

5. Índex d'intensitat d'ús: Es permetrà un habitatge per cada 100 m² de sòl edificable de parcel·la. IUR: 1habitatge/100 m² de sòl edificable.

6. Condicions d'ús.

L'ús habitatge s'admetrà en totes les seves classificacions.

L'ús de servei públic serà admès en totes les seves classificacions.

L'ús industrial serà admès en tallers o indústries artesanies sense molèsties per als demés usos.

7. Condicions d'ambient i estètica general.

a. Els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, esplanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius, tots ells, que en algun o varis aspectes constitueixen paratges pintorescos o atractius, o siguin elements destacats en la fesomia o caràcter de la zona, hauran de ser conservats i en els treballs que fos necessari realitzar en ells, es procedirà a la seva reparació i a que recobrin el seu autèntic valor.

b. En totes aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior, es mantindrà en allò possible el caràcter de l'edifici antic, conservant-se els elements arquitectònics de cert valor, i s'aplicaran de forma harmònica en la composició de la façana, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliquin amb la sobrietat precisa, per al seu major ressalt i els edificis notables pròxims, cas d'haver-n'hi.

c. En obres de reforma o ampliació, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà retornar la seva antiga funció i esplendor, i també a elements nobles que hagin restat ocults. Per a les propostes d'ampliació, s'hauran de respectar els eixos de façana de l'edificació existent.

d. En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de pedra picada (llenços, voltes, brancals, llindes, ampits, balcons, porxos, cornises, lligades i "adejadas", escuts o peces esculpides de valor local, etc.). Hauran de ser respectats els ràfecs tradicionals així com els acabats de façana tradicionals que hauran de ser conservats i restaurats.

8. Composició de façanes.

- Només estaran permesos el balcons volats tradicionals i les cornises, ràfecs i demés elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior a 1/10 de l'amplada de la via pública a la que doni de front la façana, fins a un màxim de 0,60 metres i 0,20 metres menys que l'amplada de la voravia sobre al que tenguí el seu vol, cas que existeixi.

-Els balcons hauran de separar-se de les mitgeres un metre, trobar-se a una alçada d'almenys 3,00 m sobre la rasant de la voravia i a 3,50 metres sobre la de la via pública quan aquella no existeixi. Aquests balcons hauran de respectar la tipologia tradicional del Casc Antic.

-La suma de les longituds de tots ells no excedirà el 50% de la longitud total de la façana de la que sobresurtin.

-El gruix màxim de la vora exterior volada acabada serà de 10 cm.



-La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.

-La composició dels buits sobre el pla de façana s'ha de dur a terme articulant els buits sobre eixos verticals, de dos o tres eixos, d'acord a la proporcionalitat de l'amplada de façana o tipologia que es resolgui:

1. Façana fins a 8,00 metres d'amplada: Dos eixos.
2. Façana fins a 11,00 metres d'amplada: Tres eixos.
3. Façana fins a 14,00 metres d'amplada: Quatre eixos.

-Els buits han de ser majoritàriament rectangulars i el seu eix vertical ha de ser el de major mida. Es poden exceptuar d'aquesta regla els buits de planta baixa.

-Els buits situats sobre un mateix eix no poden anar en augment de mida a partir de la planta primera cap a la planta superior. Aquesta regla no és d'aplicació als buits de la planta baixa, que poden ser de menor mida que els de la planta primera cap a dalt.

-Sobre els buits es poden aplicar balcons en qualsevol posició a partir de la primera planta.

-Quan a planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample mínim ha de ser de quatre (4) metres per a amplades de carrer inferiors a 4 m. En els altres casos, l'obertura del buit de la porta pot ser com a màxim de 3,50 metres.

-En cas de comerços, els mostradors han de ser com a màxim de dos metres (2 m) i es regeixen en tot cas pel regulat a ordenances municipals.

-S'ha de posar especial esment a mantenir a tota la façana la continuïtat formal del pla de tancament, que es pot trencar exclusivament mitjançant cornises.

-Solució dels buits a façana. Sobre cadascun dels buits es pot adoptar la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Les solucions adoptades s'han d'adaptar o integrar a l'entorn urbà en què s'ubiquen.

-Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compositivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.

-Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal i aprovació per ordenança municipal. Mentre no s'aprovi aquesta carta de colors, els colors admesos són els tradicionals terrossos, ocres, crema, marronosos i grisacis."

Article 95

Zona Intensiva. ZI

1. Definició i àmbit. Les zones intensives comprenen l'eixample del nucli antic de la vila de Sant Joan.
2. La superfície mínima de les parcel·les haurà de ser al menys de 100 metres quadrats, i la façana mínima de 8 m, a excepció de les segregades amb anterioritat al 4 d'abril de 1973. No es podrà donar una façana de més de 16 m, havent-se de segregar parcel·les existents amb façana superior en aquesta.
3. Tipus d'ordenació. Correspon a una ordenació d'illetes tancades amb edificació contínua i façanes coincidint amb alineació de la via pública.

En edificis de nova construcció, i en les reformes d'edificacions existents que afectin la façana, estructura vertical o horitzontal, o coberta, s'han de respectar les alineacions fixades en els plànols, no obstant això, en casos que hi pugui haver alguna incongruència o contradicció s'haurà de respectar l'alineació principal del carrer o de l'espai lliure públic, segons criteri del tècnic municipal.

4. Paràmetres d'edificació.

- a. El coeficient d'aprofitament màxim permès és de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre terreny.
- b. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.



c. Tot nou edifici, o l'ampliació d'un existent, no podrà superar l'alçada reguladora màxima de 9,50 metres i la alçada total d'11,00 metres corresponent a la planta baixa, planta pis i planta porxo.

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplada del solar en façana a via pública, fins a arribar a la mitgera contigua, quedant prohibit que tota nova edificació presenti reculades en les seves façanes a via pública.

En els solars que tinguin façana a una sola via pública, tota nova part d'edificació s'haurà de recular al menys 5 metres del fons del solar. Únicament es permetrà una edificació a fons de parcel·la, d'acord a les següents condicions:

- Ocupació: 5% de la parcel·la.
- En contacte amb la mitgera de fons de parcel·la.
- Alçada total: 3,00ml.
- Coberta inclinada de teula tradicional.
- Separació mínima a l'edificació principal i/o habitatges: 3,00ml.
- Destinada únicament a corral o magatzem.

d. Els solars situats en cantonada tindran un xamfrà de vuitanta (80) cm.

e. En tot solar segregat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes normes, qualsevol que siguin la seva superfície i dimensions, es permetrà la construcció, al menys, d'un edifici compost per planta soterrani, planta baixa i una planta pis amb una alçada màxima de 9,00 metres i sempre respectant la profunditat edificable.

f. Els elements constructius que podran sobrepassar l'alçada màxima expressada seran exclusivament els següents:

- Els pendents normals de teulada i terrats, amb un màxim de 30 %, inclòs les golfes i cambres no habitables que resultin per les inclinacions de les dites cobertes.
- Ascensors sempre que l'altura màxima d'aqueix mesurada sobre el pla de forjat de terrat sigui la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual s'ha de justificar degudament. La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.
- Els conductes de xemeneia, antenes col·lectives i parallamps.

5. Índex d'intensitat d'ús. Es defineixen dues subzones diferents dins la zona intensiva.

ZI. Es permetrà un habitatge per cada 100 m² de sòl edificable de parcel·la. IUR: 1habitatge/100 m² de sòl edificable.

6. Condicions d'ús.

L'ús habitatge s'admetrà en totes les seves classificacions.

L'ús de servei públic serà admès en totes les seves classificacions.

L'ús industrial de nova creació serà admès en tallers o indústries artesanies sense molèsties per als demés usos. Els usos industrials de qualsevol tipus, que justifiquin la seva existència i legalitat anterior a l'aprovació inicial de les NS, s'entendran admesos, podent-ne reformar, modernitzar i ampliar les seves instal·lacions i edificacions existents fins a un màxim d'un 25% més de l'edificació existent. Aquesta norma prevaldrà per damunt qualsevol altre paràmetre urbanístic d'obra nova.

7. Condicions d'ambient i estètica.

a. Les cobertes superiors de les edificacions es faran emprant teula àrab i no es permetrà l'ús de plaques o làmines de fibrociment o materials similars a excepció de les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraobies. Es permetrà un màxim d'un 20% de coberta plana transitable.

b. Els edificis que donin de front a una altre que pertanyi al casc antic CA. hauran d'observar, en totes les seves façanes, les condicions de voladissos a via pública i d'ambient i estètica que són d'obligat compliment a la referida zona.





8. Composició de façanes.

-Els voladissos admesos sobre la via pública, balcons, terrasses, tribunes, etc., no tindran vol superior a 1/10 de l'amplada de la via pública a la que doni de front la façana, fins a un màxim de 0,60 metres i 0,20 metres menys que l'amplada de la voravia sobre al que tingui el seu vol, cas que existeixi.

-S'hauran de separar de les mitgeres una distància igual al vol i trobar-se a una alçada d'almenys 3,00 m sobre la rasant de la voravia i a 3,50 metres sobre la de la via pública quan aquella no existeixi.

-La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica. Només es permetran els balcons anteriors, sempre que la suma de les longituds de tots ells no excedirà el 50% de la longitud total de la façana de la que sobresurtin.

-Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compositivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.

-Els conductes de fums han de ser de secció no inferior a trenta per trenta centímetres (30 x 30 cm) per cada cent (100) m² de local o fracció, han d'estar sempre ocults a façana i sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.

-Es regularan els colors tradicionals admesos en aquesta zona a través de carta de colors municipal.

-Les parets mitgeres d'aquestes zones, en alineació a vial envers el sòl rústic amb la qual confinen, s'hauran de resoldre amb un tractament compositiu adient i similar al de façanes de l'edificació que es resolgui, amb un espai de reculada entre les edificacions urbanes i el limita amb el sòl rústic de 2,00ml.

-Les xemeneies o canonades d'extracció de fums i bafs de cuines i/o lavabos, o similars han d'abocar 1 metre per sobre de qualsevol obertura situada a 8 metres a la rodona, i en qualsevol cas sense que pugui causar cap molèstia als veïns. És aconsellable la instal·lació de filtres de carbó actiu a les extraccions de les campanes de les cuines. L'ajuntament podrà imposar mesures correctores quan una sortida de fums pugui causar molèsties o s'hagi emplaçat a un lloc inadequat.

Article 96

Zones d'equipaments

1. Definició i àmbit. Comprenen les àrees destinades a la ubicació preferent de l'equipament cívic i social col·lectiu i les activitats i instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà.

2. La superfície mínima de les parcel·les haurà de ser de 100 m² i la façana mínima de 5 ml.

3. El tipus d'ordenació serà concordant amb la zona on s'inclou.

4. Paràmetres d'edificació.

a. El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 2.00 m²/m².

b. L'ocupació màxima permesa és de 80%.

c. Alçada de 2 plantes (SOT+B+1): Màxima: 9,00 metres. Total: 11,00 metres.

d. La separació mínima a fons de solar és de 5 m, excepte quan el compliment d'aquesta reculada impedeixi l'edificació de l'ocupació màxima permesa (80%) ca en el qual podrà ocupar-se el màxim.

e. En els casos en que s'hagi de resoldre una tipologia d'edificació aïllada, es mantindran els paràmetres edificatoris anteriors amb una separació obligatòria o reculada de 4,00 m.

5. Condicions d'ús:

Els usos permesos seran els següents: Esportiu, docent, cultural, administratiu, centre d'abastament, centres mercantils, sanitaris i assistencials, parcs i tallers, especial i de seguretat, instal·lacions, infraestructures i habitatges annexes i auxiliars a l'ús principal.

6. Condicions d'ambient i estètica.





Les edificacions pròpies dels serveis hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de composició de façanes i acabats. Serà obligatori aconseguir una oportuna ambientació amb les altres zones amb ella vinculades o pròximes.

Article 97

Espais Lliures Públics

1. Definició i àmbit. Estan constituïdes per les zones de domini i ús públic destinades a parcs i jardins públics per a l'esplai de la població, i proteccions amb elements de defensa de medis naturals o urbanístics corresponents a les àrees classificades com a sòl urbà. En canvi tindrà especial preponderància la vegetació arbòria.

2. Condicions d'edificació. En aquestes zones queden prohibides tota classe d'edificacions, a excepció dels elements accessoris de l'arbrat i jardineria, com pèrgoles, columnates, etc., i les previstes al regim d'usos previstos als espais lliures d'aquestes Normes.

3. Condicions d'usos. Els usos permesos són els generals previstos al regim d'usos previstos als espais lliures d'aquestes Normes. Es permetran infraestructures públiques soterrades que no superin els 20 m² i que no distorsionin l'ús de l'espai lliure. Excepcionalment, es podrien permetre en superfície amb la mateixa dimensió sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicació a altres zones dels voltants on interessi la seva funcionalitat i sempre que siguin instal·lacions públiques.

TÍTOL VII **REGULACIÓ TÈCNICA A TOTS TIPUS DE SÒL**

Secció 0^a

Elements inclosos en el catàleg de protecció del patrimoni històric

Article 98

Elements inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric

Els elements que pels seus valors singulars o per les seves característiques urbanístiques, arquitectòniques, artístiques, etnològiques o paisatgístiques són objecte d'una especial protecció han estat inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric i delimitats en els corresponents plànols d'ordenació de sòl urbà i de sòl rústic del planejament urbanístic.

La regulació dels elements inclosos en el Catàleg és l'establerta per les pròpies normes del Catàleg i per les determinacions establertes en la corresponent fitxa i concretament en el seu apartat cinquè, Protecció de l'element.

Sense perjudici d'aquesta regulació les Normes subsidiàries determinen una qualificació urbanística que serà d'aplicació de manera subsidiària i que apareix grafiada als plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries en superposició a la qualificació d'element catalogat.

Tant la delimitació com la regulació que prevaldrà per aquests elements serà la que consti al catàleg definitivament aprovat.

Secció 1^a

Condicions tècniques a les edificacions

Article 99

Condicions mínimes d'higiene i habitabilitat

Les condicions mínimes d'higiene i habitabilitat que hauran de complir els edificis, habitatges i locals, seran les contingudes en el regulació vigent de la CAIB, o en les successives normatives d'igual o superior rang que puguin dictar-se, modificant o substituint les anteriors.

Article 100

Habitatge mínim

Els habitatges proposats d'obra nova i ampliacions d'edificacions existents, hauran de tenir una superfície mínima de 80m² de superfície construïda.

Article 101

Estenedors

Tot habitatge haurà de disposar d'un espai cobert i obert d'almenys quatre metres quadrats (4 m²), destinat a estendre la roba, sense que aquesta sigui visible des de la via pública, bé per la seva situació, bé per la col·locació dels elements que, encara que permetent la ventilació, impedeixi la seva visió.

Article 102

Bugaderies

Tot habitatge haurà de disposar de la instal·lació necessària per a la connexió de la rentadora mecànica, bé a la cuina, en el traster o estenedor, bé en porxos, terrats o galeries, sempre que estiguin degudament protegides de vistes i de pluja.

Article 103

Piscines

Es permetrà en qualsevol zona del sòl urbà. En cas de situar-se a sòl rústic, estarà vinculada a l'ús residencial de la parcel·la.

En cas d'ubicar-se en zona d'edificació continua, la làmina d'aigua de la piscina així com les construccions que alberguin llurs instal·lacions i maquinària hauran de separar-se com a mínim 2 metres (dos) del límit a partions.

En cas d'ubicar-se en una zona d'edificació aïllada, es respectarà la mateixa separació a vial i partions establerta per l'edificació.

La cota de coronació de la piscina no podrà superar 1 metre (un) respecte el terreny natural. En cas contrari, tota la piscina computarà com a superfície edificada i d'ocupació.

Article 104

Mesures bioclimàtiques en l'edificació

A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'hauran de preveure les següents mesures:

1.- En el disseny dels edificis:

- a. Totes les cobertes i murs de noves edificacions o reformes hauran de ser aïllades complint el reglament d'aïllament tèrmic.
- b. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un vidrat doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C, i persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
- c. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.
- d. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que es lliurarà a cada resident o usuari habitual.
- e. En cas d'instal·lació d'energia solar es procurarà que les plaques receptores d'energia no siguin visibles des de la via pública tret de que s'integrin adequadament en l'edificació.

2.- En les instal·lacions de lampisteria i sanejament:

- a. Tot habitatge haurà d'estar dotada del cabdal d'aigua suficient per els usos domèstics dels seus habitants. En cas d'existir la xarxa general a una distància inferior a 100 m, serà obligatòria la seva connexió. En aquest cas la reserva mínima, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de 500 litres per habitatge. En cas de no existir presa a xarxa general d'aigua potable a una distància inferior a 100 metres i en cas d'habitatges en sòl rústic, la reserva d'aigua potable que haurà de ser de 1.000 litres per habitatge, sumant dipòsits i aljubs.
- b. Instal·lació d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb capacitat mínima de 1m³ per habitatge.
- c. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres 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, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua

Article 105

Aparcaments



1. Definició. El present article regula l'obligatorietat i condicions de disseny dels espais destinats a aparcaments d'ús privat, per a vehicles automòbil tipus turisme i/o motocicletes.

Les obligacions contingudes al present article es refereixen a les obres a realitzar a totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa del pla parcial o especial, s'atindrà a aquesta.

2. Dotació mínima. En els edificis de nova planta, el solar dels quals tingui una superfície de almenys 200 m² i en el qual sigui possible inscriure un cercle de 10m de diàmetre, serà obligatori reservar el número de places d'aparcament que resulti de l'aplicació dels següents mòduls, en funció dels usos a què es destini l'edifici a construir.

- Habitatge: Una plaça per habitatge.
- Restants usos: Una plaça per cada 100 m² útils o fracció.

En el cas que en un mateix edifici existeixin varis usos, per a trobar el número de places a reservar es sumaran el número de places que resultin de cada ús.

Per a cada ús només s'inclouran les superfícies útils ocupades per l'activitat o els seus annexes, però no en els espais comuns tals com escales, ascensors, halls d'accés, etc.

Es preveurà la dotació mínima d'aparcaments adaptats d'acord a la legislació aplicable en matèria de barreres arquitectòniques.

3. Obligatorietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en aquesta regulació, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat 2.

2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m² la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present normativa, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3. Edificis de nova planta: Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article de Nombre de places a reservar.

4. Els edificis catalogats que es mantinguin i reformes i ampliacions d'edificis amb alineació a vial (fins a dos habitatges), estaran exonerats de dita obligació.

4. Canvi d'ús i reformes conduents al canvi d'ús total o parcial de l'edifici. Quan per aplicació de la norma resulti la obligatorietat de reservar més de deu places d'aparcament, es reservaran les places necessàries admetent-ne una reducció màxima de un 40% en el número de places obligatòries. S'ubicaran en el mateix edifici o a l'espai lliure del solar. Es disposaran, com a mínim, d'acord a l'obligat compliment de la regulació vigent en matèria d'aparcaments (CTE o norma que els substitueixi).

5. Dimensió i situació dels aparcaments.

Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats a la present secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o en àrea no edificable del solar.

Les places d'aparcament que es puguin situar a l'aire lliure en àrees no edificables del solar, podran protegir-se, en aquest cas, de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total 2,20 m.

En el tipus d'edificació entre mitgeres o alineació de vial, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani.

6. 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 coma trenta (4.30) metres i la seva amplada de dos coma vint (2.20) metres, excepte les places adaptades en matèria de barreres arquitectòniques, que hauran de ser resoltes d'acord a la normativa vigent sectorial.

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran



minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

- El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.
- En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).
- En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta i trenta graus sexagesimals (60° i 30°).
- En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°). 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 se situarà a una distància igual o major de quatre (4) metres de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze places la porta dels quals estigui prevista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran els munta-cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significant-se que en cas de construir-ne, la porta d'accés a aquest s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial. Les dimensions del munta-cotxes hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta (2.80) metres per cinc coma seixanta (5.60) metres.

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides) 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 estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquelles.

4. Rampes. El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de distint pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

En l'accés de vehicles, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa. En el cas d'aparcaments de menys d'onze places, assenyalat a l'apartat anterior, la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

5. Carrils de circulació. Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta (2.50) metres per a sentit únic i quatre coma cinquanta (4.50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada mínima corresponent a un sol sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres.

6. Carrils 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 les limitacions corresponents als carrils de circulació.

Per tant, quan siguin de doble sentit de circulació, en cap cas podran disposar d'una amplada inferior a quatre coma cinquanta (4.50) metres.

Quan els carrils de maniobra acabin 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 a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplada mínima en metres dels carrils i les places:

Amplada plaça	2.30	2.40	2.50	2.60	2.70	2.80
Amplada carril	5.50	5.25	5	4.75	4.50	4.25

En les places l'ample de les quals sigui inferior a dos coma cinquanta (2.50) metres es permetrà un ample mínim del carril de maniobra de cinc (5) metres quan es trobin agrupades almenys de dues en dues sense pilars o altres elements constructius intermedis.

En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2,50 m.

Per a garatges d'una única plaça, la dimensió mínima d'aquesta seran de 2,50 x 4,80m. devent tenir la seva via d'accés i el seu forat



de porta una amplària útil mínima de 2,50 m.

7. Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3.90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2.75) metres en els carrils d'un sol sentit i quatre coma noranta (4.90) metres en els de doble sentit.

8. 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, tal com pilars, baixants, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

9. Altura lliure. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2.20) metres que no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1.75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres. A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint (2.20) metres a tots els seus punts.

10. Senyalització. L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest 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 coma cinquanta (4.50) metres, s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície es major de sis-cents (600) m², estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats a cada cas s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls.

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», «obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida».

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi pugin penetrar, que serà 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.

11. Accessos de vehicles a parcel·les. L'amplada mínima dels accessos per un sol sentit de circulació, que donin a carrer de menys de vuit (8) metres d'amplada serà de quatre (4) metres; i de dos coma vuitanta-cinc (2,85) metres en vials d'amplada superior.

Els locals la capacitat dels quals excedeix de cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m² de superfície total, o bé aquells el tram d'accés a la zona d'estacionament dels quals tingui una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta-cinc (2,85) metres d'amplada mínima cadascun, senyalitzats o abalisats de forma que a cada un s'estableixi un sentit únic de circulació, o bé un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres per a la circulació en doble sentit.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre (4) metres a partir de l'alineació oficial.

A tots els casos es procurarà que siguin compatibles en el que sigui possible amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

12. Sistema de ventilació. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a 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 serà, com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest, quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. 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.

13. Evacuació de fums. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0.50) m² per cada dos-cents (200) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior





i de major exigència.

Aquests conductes estaran previstos 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 tal 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 un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

14. Evacuació de líquids. A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids.

15. Il·luminació. Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitja als valor mínims de la qual s'establiran en l'ordenança municipal corresponent.

Article 106

Tractament de la Contaminació Lumínica

1. Aquestes determinacions són aplicables a qualsevol tipus de sòl en la que es pretengui la transformació del mateix, ja sigui a sòl urbà, urbanitzable o rústic.

2. 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.

3. 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.

4. Els projectes d'urbanització i dotació de serveis 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, etc.): S'han d'instal·lar asimètriques sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixes 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 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 les zones de contaminació lumínica:





ZONA	Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst (%)
E-1	0%
E-2	Igual o menor al 5%

Zona E1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP del municipi.

Zona E2: correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic.

- 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.

- El paviment de les calçades de les vies de trànsit seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

Article 107

Tractament de la contaminació acústica

1. En tota actuació urbanística i edificatòria s'haurà de complir la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renov, i els reglaments que la desenvolupen com són ara el Reial Decret 1513/2005, de 16 de desembre, i el Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre. Així mateix, s'haurà de donar compliment a les disposicions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i els reglaments que la desenvolupi.

2. Tant en la construcció de les noves edificacions com en la implantació de nous usos s'hauran de complir les condicions acústiques exigibles als diversos elements que componen l'edificació i les seves instal·lacions són les del CTE que preveu la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

Article 108

Instal·lacions de telecomunicació de les NS

1. Tots els edificis de nova construcció i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquell, amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.

3. Les instal·lacions de telecomunicacions hauran d'evitar produir qualsevol tipus de perturbació elèctrica, quedant prohibides totes aquelles que produeixin aquest tipus de perturbacions elèctriques.

Article 109

Instal·lacions d'energia elèctrica

1. 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.

2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl. Per al soterrament d'esteses elèctriques s'estarà al que disposa el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.



Secció 2^a
Règim dels edificis existents

Article 110

Edificis Fora d'ordenació

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos següents:

a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra a), no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.

b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no procedeixi l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició aplicable en cada cas.

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra b), no es podrà realitzar cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar. 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.

c) Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.

A les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra c), són autoritzables, en tot cas, 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 la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

Article 111

Ruïna imminent

1. Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o d'una part de la mateixa en els supòsits següents:

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

2. En el cas d'imminent perill d'esbucament total o parcial d'un immoble, encara que es prossegueixi la instrucció del corresponent expedient, s'adoptaran, amb tota urgència, les mesures i precaucions proposades pels serveis tècnics municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, en especial, la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós.

Article 112

Règim d'edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior

S'inclouen aquells edificis o instal·lacions construïts d'acord amb normatives anteriors, que no es trobin fora d'ordenació, ni emparats en normes de protecció i que es contradiguin amb algun dels paràmetres urbanístics de la zona on es situen.



Podran realitzar-se les obres següents:

SITUACIÓ 1. Edificis existents a l'empara de normativa anterior que excedeixi de l'edificabilitat permesa en menys d'un 100 %, encara que incompleixi alguna de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones. En aquests edificis podran realitzar-se les següents obres:

- Obres parcials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- Reformes i canvis d'ús, sempre que el nou ús estigui inclòs a la relació dels permesos a la zona.
- Obres d'adequació de l'edifici a les ordenances presents.

SITUACIÓ 2. Edificis la superfície dels quals no excedeix de la permesa per les presents ordenances, encara que incompleixen alguna o algunes de les restants limitacions.

- Es permetran les obres referides a la situació 1, així com les ampliacions dins al màxim permès per les ordenances. L'ampliació haurà d'ajustar-se a la resta dels paràmetres de la zona.

Article 113

Edificis catalogats

En els edificis catalogats, només es podran realitzar les obres especificades a la norma o a la fitxa corresponent. En tot cas, mai es permetran intervencions que afectin negativament l'element catalogat en els seus valors patrimonials.

A més d'edificis, també s'ha catalogat creus, jaciments arqueològics, pous i altres elements d'interès històric, artístic o arquitectònic. Per poder obtenir llicència d'obra, tots ells hauran de seguir aquests criteris.

A més de la documentació necessària per a la sol·licitud de llicència, es marcarà, en els plànols d'estat actual, tots aquells elements o part de l'edifici que tinguin un interès especial, es presentaran prou fotografies de l'interior i l'exterior; i a la memòria, es detallaran les obres a realitzar per a la recuperació del caràcter original de l'edifici.

Article 114

Habitatges 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 d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:

a) En les edificacions existents es podran realitzar les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides per aplicació dels paràmetres urbanístics de la zona, aquestes seran autoritzables i hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

b) En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran les obres següents:

- i. Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
- ii. Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

c) A les edificacions i instal·lacions existents, en la resta de categories de sòl rústic, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

d) En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria i en concret de les contingudes en la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.



2. Els canvis d'usos d'edificacions existents per a destinar-los a l'ús d'habitatge només serà possible amb les mateixes condicions urbanístiques que es sol·liciten en aquestes normes per a l'autorització d'un nou habitatge.

3. Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, segon la definició establerta al Títol del sòl rústic. Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, 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.

TÍTOL VIII **INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

Secció única

Article 115

Definició de cèdula urbanística

S'estableix la Cèdula Urbanística com a document informatiu de les circumstàncies urbanístiques que concorren en les finques o terrenys compresos en l'àmbit de les presents Normes Subsidiàries.

Article 116

Sol·licitud de cèdula urbanística

L'expedició de la Cèdula urbanística s'efectuarà a instància de l'interessat. El peticionari descriurà detalladament la finca o terreny de què es tracta amb indicació de les dades necessàries per a la seva localització, i en el seu cas, per a la seva identificació mitjançant els plànols de Normes, cadastre o qualssevol altres en els que aquesta resulti clara.

A la sol·licitud s'acompanyarà plànol o croquis a escala suficient en què s'assenyalarà la configuració del terreny i de l'immoble si és el cas, la seva longitud de façana i resta de llandars, la seva situació respecte dels vials públics o particulars, o de punts suficientment definits del territori.

L'Ajuntament haurà d'expedir aquesta cèdula en el termini màxim d'un mes després de tenir la sol·licitud.

Article 117

Contingut de la llicència

1. Tot allò que es disposa en les normes urbanístiques de les NS i en les presents Ordenances respecte a les condicions d'edificabilitat i ús, a més de les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules d'aquestes i, a més, el contingut implícit, que és el definit per les NS, en la seva documentació tècnica, en les seves normes urbanístiques i en les ordenances, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o d'aquestes normes urbanístiques (especialment quant a localització, destí, aspecte exterior o dimensions dels edificis o a ordenació del seu entorn), en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte, el promotor, l'empresari o el director tècnic de les obres hauran de dirigir-se a l'administració concedent en sol·licitud d'informació, que s'haurà de facilitar en el termini d'un mes.
4. Les condicions especials es faran constar en el document al qual s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

L'acta per la qual es concedirà la llicència, consignarà expressament, a més d'altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri oportú incloure-hi, les següents dades:

- a) La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- b) La finalitat de l'actuació i l'ús al qual es destinarà.
- c) L'altura, el volum i l'ocupació de la parcel·la permesos.
- d) La quantitat en què es pressuposten les obres.



- e) En sòl rústic, la data de l'acord de la CIOTUPH o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti preceptiu aquest tràmit.
- f) El termini per començar les obres serà sis mesos i el termini per acabar-les serà tres anys.

Article 118

Exigència del previ assenyalament de les alineacions i rasants en determinats casos

1. Prèviament a la presentació del projecte d'edificació els particulars podran sol·licitar la senyalització d'alineacions i rasants que s'executarà d'acord amb el previst en l'article següent.
2. No podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, cobertes, murs ni cap altra classe de tancaments, en cap tram contigu a la via pública, sense que, a més de l'oportuna llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament la senyalització sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials quan la pròpia administració municipal hagués comunicat que calia aquesta operació abans de l'execució de les obres.
3. L'incompliment del disposat en 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 a allò prescrit.

Article 119

Execució de la senyalització

La senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny, inclòs el de les línies d'edificació interiors de la illeta i de la zona de jardí o espai lliure, quan pertoqui, s'ajustarà a les següents normes:

1. Serà requisit previ de les operacions de senyalització haver efectuat el sol·licitant el pagament dels drets o tasses corresponents.
2. L'Administració municipal fixarà el dia i hora en que hagi de tenir lloc el replanteig i citarà amb antelació necessària, al sol·licitant o a la persona per aquest autoritzada.
3. Podran assistir a l'acte de replanteig amb el funcionari municipal encarregat d'efectuar-lo, el sol·licitant o qui el representi i el facultatiu o tècnic competent designat per aquell, havent els particulars de procurar que el terreny es trobi lliure d'obstacles que puguin impedir les operacions de senyalització.
4. El funcionari municipal procedirà a marcar el terreny, amb punts o referències precises, les alineacions i rasants.
5. La senyalització d'alineacions i rasants es farà constar en un plànol o croquis de replanteig, per duplicat, firmat pel facultatiu de l'Administració local. Un dels exemplars s'unirà a l'expedient, i l'altre s'entregarà a l'interessat.
6. Per a qualsevol treball d'excavació de clots o síquies en la via pública o bé en finques privades però que afectin a les voravies o carrers, serà condició necessària la presentació de plànols segellats dels diferents serveis públics que es puguin veure afectats, tal com: aigua, gas, electricitat, telecomunicacions, enllumenat públic, clavegueram, etc.

Article 120

Contingut de la sol·licitud de la llicència

1. Les sol·licituds es formularan en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent dirigides a la Batlia i subscrietes per l'interessat o per la persona que legalment la representi, amb les següents indicacions:
 - a. Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals i dades del Document Nacional d'Identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques. Raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre Públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
 - b. Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, dades del DNI i qualitat en què obra el firmant quan aquest actuï per representació.
 - c. Situació i superfície de la finca i índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la que es sol·licita la llicència.
 - d. Nom dels tècnics i contractista que han d'intervenir en les obres, quan per la naturalesa de la llicència siguin necessaris.
 - e. Pressupost.





f. Lloc i data.

2. Excepte en els casos expressament exceptuats, les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
3. En la petició de llicència s'expressarà si s'ha d'ocupar la via pública amb bastiments o tanques.
4. S'acompanyarà còpia de cèdula urbanística que s'hagués expedit a requeriment del sol·licitant.
5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen en els articles següents.
6. En tot cas, s'haurà d'acreditar que l'empresa contractista es trobi en disposició del Document de Qualificació Empresarial que estén la Conselleria de Comerç i Indústria del Govern Balear.
7. A més de la documentació necessària per a la sol·licitud de llicència, es marcarà, en els plànols d'estat actual, tots aquells elements o part de l'edifici que tinguin un interès especial, es presentaran prou fotografies de l'interior i l'exterior; i a la memòria, es detallaran les obres a realitzar per a la recuperació del caràcter original de l'edifici.

Article 121

Documentació de la sol·licitud de la llicència d'obres majors d'edificació

1. Amb la sol·licitud de la llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els següents documents:
 - a. Còpia de plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu o el particular ho hagués sol·licitat.
 - b. Projecte tècnic, integrat com a mínim pels documents que conformen el projecte bàsic, amb dades precises per a què pugui comprovar-se el compliment de la normativa vigent sobre ús i edificació del sòl, per duplicat, excepte en els supòsits en què l'Ajuntament exigeixi major número d'exemplars.
 - c. Designació dels tècnics directores de les obres.
 - d. Designació de l'empresa constructora.
 - e. Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge, complimentat segons *Orden del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaria del Gobierno* de 29-5-1989 o el que pugui implantar la C.A.I.B.
 - f. Fotografies del solar o finca i els seus límitrofs, quan l'Ajuntament ho consideri necessari.
2. Quan les obres projectades siguin d'ampliació i reforma, que afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, s'haurà de portar amb la sol·licitud de llicència certificació del tècnic director de les obres que l'execució de les mateixes no implica reducció en l'estabilitat de l'edifici i en la seguretat dels seus habitants.
3. Si la llicència es referís a la reforma, restauració d'un edifici catalogat o es refereix a una obra de qualsevol tipus a realitzar en parcel·la situada en el seu entorn, s'haurà de fer constar tal circumstància en la sol·licitud, i a més d'observar les prescripcions assenyalades en aquest article es compliran les establertes en el catàleg.
4. Si la sol·licitud de llicència és per a una edificació que estigui en terreny forestal o contigu amb aquest, especialment si es troba en APR d'incendis, s'han de realitzar les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent:
 - Reial Decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació, en el que s'estableixen les mesures per a zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, al "Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi, DB-SI", en la secció "Secció SI 5: Intervenció dels bombers", apartat "entorn dels Edificis", punt 6.
 - Reial Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals a les Illes Balears (INFOBAL), Plans d'autoprotecció punt 1.7.
 - Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
 - Decret 125/2007 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 122

Obres auxiliars en la construcció

Es consideraran incloses en la corresponent llicència d'obra major, totes aquelles obres, instal·lacions o muntatges de maquinària que, permeses per les presents ordenances, siguin necessàries per al desenvolupament de l'obra, sempre que el seu abast i situació hagin estat descrits en la documentació del projecte de l'obra principal. Formen part d'aquestes:

- L'establiment de tanques de precaució.
- L'execució de cates, pous o sondejors.
- Els apuntalaments de parts de l'obra.
- Els treballs necessaris de moviments de terres.
- La col·locació de bastiments i instal·lacions de seguretat.
- La col·locació i l'ús de grues-torre, ascensors, sínies i altres aparells elevadors de materials.
- La col·locació de pals per a connectar conduccions.

Podrà sol·licitar-se llicència per a les obres assenyalades amb independència de l'obra principal, ajustant-se en tal cas a la tramitació prevista per a la concessió de llicència d'obres majors.

Article 123

Documentació a presentar amb la sol·licitud de llicències de grues-torre

1. Per a la sol·licitud de llicència de grues-torre s'haurà de presentar la següent documentació:

a. Plànol d'ubicació de la grua a l'obra, grafiant les àrees d'agranada, del braç i del contrapès, havent de figurar a més grafiades les línies elèctriques existents en el solar de l'obra i en les seves proximitats. Aquest plànol haurà de ser firmat pel tècnic facultatiu autor del projecte i/o pel director de les obres.

b. Pòlissa d'assegurança amb cobertura de danys no inferior a vint milions de pessetes, xifra que estarà en funció dels danys màxims previsibles en qualsevol tipus d'accident que pogués produir la grua. S'haurà d'acreditar mitjançant aportació a memòria i en el seu cas càlculs justificatius subscrits per un tècnic competent. L'esmentada pòlissa d'assegurança, de no aportar-se la justificació de cobertura, haurà de ser il·limitada i cobrir qualsevol gènere de danys que, en cas d'accident, pogués produir la grua.

c. Certificació subscrita pel tècnic facultatiu competent expressiva de:

- Que la totalitat dels elements estructurals, mecanisme, cables, politges, ganxos i altres elements que integren la grua, es troben en bones condicions de resistència per a les condicions de treball de la mateixa.
- Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions per al seu muntatge i funcionament fins a la data de desmuntament, en el termini de temps que s'assenyali per a l'estada de la grua a l'obra.
- Termini previst per a l'estada en obra de la grua.
- Descripció del tipus de grua, marca i dades de les seves característiques tècniques, tals com potència, alçada de la torre, longitud del braç o ploma, així com del braç de contrapès, càrrega que pot suportar la grua en les diferents posicions del braç, etc.

d. Certificació de la casa instal·ladora de la grua acreditativa que aquesta es troba en perfecte estat de muntatge i funcionament, una vegada aquell s'hagi realitzat.

e. Certificació subscrita pel tècnic facultatiu director de les obres o per qualsevol altre tècnic facultatiu competent, expressiva que la grua es muntarà baix la seva direcció.

2. La llicència per a instal·lació i utilització de grues podrà sol·licitar-se i obtenir-se conjuntament amb la d'obres

Article 124

Pròrrogues



1. L'interessat, prèvia sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica de pròrroga d'acord a la legislació vigent, amb un màxim de 3 anys del total d'execució de l'obra.
2. En el cas que no fos procedent la concessió de pròrrogues, podrà tramitar-se la concessió d'una nova llicència la qual haurà de subjectar-se a la normativa vigent.

Article 125

Exemplar a les obres i cartell

1. Els documents que acreditin la concessió de llicències, estaran sempre en el lloc on les obres o instal·lacions es duuguin a terme, i seran exhibits a l'Autoritat Municipal, funcionari dels Serveis Tècnics, o els seus agents delegats, a petició dels mateixos. Igualment serà obligatori en totes les obres, col·locar en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell identificatiu de les mateixes, que a tal efecte serà proporcionat per l'Ajuntament.
2. En el cas d'obres majors, en el cartell hi haurà de constar el nom i dos llinatges dels tècnics directors, el contractista, l'ordenança que s'aplica, la data d'expedició de la llicència, el termini d'execució de les obres, el número de plantes autoritzades i el número d'expedient.

TÍTOL IX DEFINICIONS

Secció única

Article 126

Definicions sobre el territori

1. FINCA, PREDI : porció de sòl de propietat privada situat a sòl rústic o no.
2. TERRENY: porció de sòl de propietat privada, independentment de la seva qualificació urbanística.
3. SOLAR: parcel·la que és apta per edificar-hi immediatament perquè compleix les condicions de parcel·lació i urbanització definides en el Pla.
4. TERRENY NATURAL: configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents NS.
5. ESPAI LLIURE PÚBLIC: porció de sòl qualificat com a tal per les NS i planejaments que hi concorden i, per tant, és inedificable llevat de les excepcions previstes pel Pla corresponent.
6. ESPAI EDIFICABLE: porció d'una parcel·la on s'ha d'ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.
7. VIAL: espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a aparcament de vehicles.
8. ILLETA: porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

Article 127

Definicions sobre ordenació

1. ÚS: realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte.
2. EDIFICACIÓ AÏLLADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.
3. EDIFICACIÓ ADOSSADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual es permet l'edificació confrontant amb mitgeres, vial o espai públic.
4. ALINEACIÓ: plànol vertical que delimita els espais lliures públics o vials amb els espais lliures de parcel·la o els edificables.
5. ALINEACIÓ ACTUAL: alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.
6. NOVA ALINEACIÓ: alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o partiona les parcel·les dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.



7. **ALINEACIÓ OFICIAL:** conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o partionen els espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.
8. **ALINEACIÓ DE FAÇANES:** alineació a partir de la qual podran o s'hauran de bastir les construccions.
9. **ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA:** alineació de façana de les plantes pis que delimita el pati de la illeta.
10. **ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA:** alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.
11. **PROFUNDITAT EDIFICABLE:** en ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.
12. **MITGERA:** plànol vertical que separa dues parcel·les.
13. **RECLADA:** separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial o la mitgera, des del punt més sortint del cos d'edificació.
14. **RECLADA A ALINEACIÓ OFICIAL:** separació entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.
15. **RASANT:** línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.
16. **RASANT DE CALÇADA:** rasant al llarg de l'eix del vial.
17. **RASANT DE VORAVIA:** rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció del costat superior de la vorada sobre aquest plànol, incrementada en un dos per cent (2%) de l'ample de la voravia si no està pavimentada o pel paviment de la calçada si no hi ha voravia.

Article 128

Definicions sobre les edificacions

1. **PLANTA:** porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície que es pot trepitjar.
2. **PLANTA TANCADA:** part coberta i tancada de l'edificació, inclosos els elements constructius de tancament fixos.
3. **PORXO:** part de l'edificació oberta totalment o en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.
4. **TERRASSA:** part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres).
5. **PÈRGOLA:** entramat trepat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentador hauran de ser barres lleugeres.
6. **FAÇANA:** cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitgera.
7. **COS SORTINT:** part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable i ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).
8. **ELEMENT SORTINT:** part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.
9. **GALERIA ENVIDRADA:** cos sortint tancat en tot el perímetre i que sobresurt de l'alineació de façana només amb vidres col·locats en tancament de fusta.
10. **BALCÓ:** cos sortint obert en tot el perímetre i que sobresurt de l'alineació de façana.
11. **COBERTA:** element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
12. **VOLADA, CORNISA:** elements sortints de la coberta.
13. **TANCA:** element continu de tancament que limita propietats.





14. EDIFICACIÓ: conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos, i cossos i elements sortints.

15. PATI: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diverses dependències de l'edifici.

Article 129

Definicions sobre els paràmetres urbanístics

1. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET: quocient entre la superfície edificable i la del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

2. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT GLOBAL: quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

3. APROFITAMENT: quantitat expressada en unitats d'aprofitament que depèn de la superfície edificable i la d'espais lliures, i de la situació i els usos permesos en una parcel·la, terreny, finca o predi.

4. ÍNDEX D'APROFITAMENT: quocient entre un aprofitament per la superfície d'una o unes quantes parcel·les o terrenys. S'utilitza en sòl urbà.

5. ALÇADA: La mesura de l'alçada ve definida en metres i està regulada en cada una de les zones.

6. NOMBRE MÀXIM DE PLANTES: S'haurà de complir en la vertical de tots els punts de la superfície de referència. Es començarà a computar des de la planta, o part de planta, situada a una cota inferior i que no sigui subterrània.

TÍTOL X DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera. Determinacions sobre hidrologia

Protecció de pous d'abastament d'aigua

D'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic, mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció de tots els pous de proveïment d'aigua potable del terme municipal, i en les matèries que són competència de l'Autoritat Hídrica, són aplicables les directrius provisionals següents:

1. La zona de restriccions absolutes o Zona 0 de Protecció Sanitària es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.

El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació Tècnico-sanitària.

2. La zona de restriccions màximes o Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant dels pous.

S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats a continuació:

- a) obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastament;
- b) obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastament
- c) emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals
- d) pous i sondejos
- e) excavacions
- f) sondejos geotècnics

Aquestes activitats podran ser autoritzades sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic. Per a l'autorització és preceptiu un informe favorable de l'Administració Hidràulica.



3. La zona de restriccions moderades o Zona II de Diluïció i Control, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi d'un quilòmetre al voltant dels pous.

S'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

- a) abocaments o injecció de residus líquids
- b) abocaments de residus sòlids de qualsevol naturalesa
- c) aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins
- d) obres subterrànies, mines, pedreres i extracció d'àrids
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses
- f) infraestructures, equipaments i dotacions
- g) activitats agrícoles i ramaderes

Els usos i activitats que se relacionen a continuació requeriran per a ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació d'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides:

- a) obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids
- b) activitats urbanes: fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals
- c) activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals, granges
- d) activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses
- f) activitats recreatives: acampada, zones de banys

4. La Zona III de captació, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic s'equipara de manera provisional a la zona de restriccions moderades o Zona II.

Si l'extensió de la Zona III és menor a la de la zona II s'aplicarà el règim d'usos i activitats prevists per a la zona II.

En cas contrari s'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

- a) abocaments líquids sense depurar
- b) abocaments de residus sòlids i semi-sòlids de qualsevol naturalesa excepte els sòlids inerts
- c) aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins sense tractar i estabilitzar
- d) obres subterrànies
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses sense mesures correctores específiques per a prevenir el risc de contaminació

Els usos i activitats que se sol·licitin, per a ser autoritzats per l'organisme competent, requereixen l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació de l'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides.

5. L'atorgament de llicències per a usos i activitats localitzades a la Zona de Recàrrega grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, es vincularà a la no afecció a la integritat de les captacions protegides.

Pla de gestió de l'aigua

L'Ajuntament haurà de redactar un pla de gestió de l'aigua i remetre'l en el termini de 2 anys al Servei d'Estudis i Planificació, de la Direcció General de Recursos Hídrics. El pla haurà d'incloure, com a mínim els aspectes següents:



- Universalització de la instal·lació de comptadors individuals.
- Universalització de la lampisteria i sanitaris de baix consum.
- Mesures de detecció i reducció de fugues.
- Substitució de xarxes i sectorialització adequada.
- Reutilització d'aigües residuals tractades per a reg de zones verdes.
- Establiment de tarifes progressives que gravin els consums sumptuaris i abusius.
- Campanyes de conscienciació ciutadana i assessorament a l'usuari.
- Quantificació detallada, amb indicació dels terminis d'execució i sistemes de finançament.

Suficiència de recursos hídrics

Un cop transcorreguts 6 anys des de l'aprovació definitiva de la present revisió serà necessari sol·licitar un nou informe de suficiència d'aigua a l'administració hidrològica competent, amb l'objecte de dur a terme les mesures que es considerin oportunes si n'hi ha.

Disposició addicional segona

Zones de possibles riscos de contaminació d'aqüífers

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

- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable

Disposició addicional tercera

Afeccions i servituds aeronàutiques

1. Hom s'ajustarà a les autoritzacions i condicions d'edificació preceptives, d'acord amb el que disposin les normatives sectorials vigents.

2. En relació a afeccions i servituds aeronàutiques s'hauran de complir els següents condicions:

a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.

b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.

c) El plànol SA-1 de servituds aeronàutiques representa les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma que afecten el terme municipal. En l'àmbit que es troba en les zones de servituds aeronàutiques no ha de sobrepassar les altures fixades (respecte al nivell del mar) cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) així com el galib dels vehicles. Així mateix s'inclouen els aerogeneradors, línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicació i resta d'infraestructures elevades.

d) Als àmbits de sòl rústic en els que el terreny es trobi pròxim a les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques no es permeten





noves construccions, instal·lacions, modificació del terreny o objectes fixes (pals, antenes, cartells, aerogeneradors, etc...) ni augmentar en altura les ja existents si es pot produir una vulneració de las servituds aeronàutiques, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, de conformitat amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.

ANNEX I

MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS

		Sector Primari			Sector Secundari		Equipaments		Altres			
Categoria	Subcategoria	Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats complementàries	Indústria Transformació Agrària	Indústria General	Sense Construcció	Resta Equipaments	Activitats Extractives	Infraestructures	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Protecció i Educació Ambiental
	AANP	1	3.*	3.*	3.*	3	3	3	3	3.*	3	2.*
	ANEI	1	2.*	2.*	3.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
	SRP-F	1	1.*	2.*	3.*	3	2	2.*	3.*	2.*	3	2
	SRP-AF	1	1.*	2.*	3.*	3	2	2.*	3.*	2.*	3	2
	SRP-AP	1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
	APR	1	2.*	2.*	2.*	3	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
	APT	1	2.*	2.*	2.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
AT	AT-C	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	3	2
	AT-H	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	2.*	2
	SRG	1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2

REGULACIÓ DELS USOS

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat, subjecte a la declaració d'interès general.
3. Prohibit.

*. Excepcions i/o requisits addicionals segons el règim d'usos específic regulat a cada activitat del Sòl Rústic.

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES AL SÒL RÚSTIC

A. Protecció i educació ambiental

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

B. ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI

1. Activitats 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. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic del Pla Territorial de l'illa de Mallorca.



2. Activitats de caràcter intensiu

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons 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 d'altres similars.

3. Activitats complementàries

Seràn considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la Ley 19/1995, de 4 de juliol, de modernización de las explotaciones agrarias, que vincula els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.

4. Activitats extractives

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

C. Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària

Són les activitats destinades a emmagatzematge, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial. Se n'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

2. Indústria en general

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial.

D. Equipaments

1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat B.3. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

2. Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de 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 d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

E. Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte



semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atrada d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzematge 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'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com 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.

F. 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.

ANNEX II

REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS AL SÒL RÚSTIC

SG-EQ-01

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 1,00 m²/m².
- L'ocupació màxima permesa és de 80%.
- Alçada de 2 plantes (SOT+B+1): Màxima: 6,00 metres. Total: 8,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 5,00 metres.

Usos permesos: Equipament socioassistencial.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: -.

Superfície: 7.120 m²

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4.

SG-EL-02

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,10 m²/m².
- L'ocupació màxima permesa és de 10%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 4,00 metres. Total: 6,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 5,00 metres.





Usos permesos: Espai lliure públic i equipaments esportius a l'aire lliure.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: -

Superfície: 11.920 m2.

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4.

SG-CI-04

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 1,00 m2/m2.
- L'ocupació màxima permesa és de 80%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 6,00 metres. Total: 8,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 2,00 metres.

Usos permesos: Infraestructures de tractament de residus (Parc verd).

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Criteris d'ordenació:

L'accés al Sistema General, es farà través del camí existent adjacent que connecta amb la carretera Ma-3222, i que és el mateix accés que té la depuradora. L'adequació i la pavimentació del camí es farà d'acord amb les instruccions que en el seu moment indiqui la Direcció Insular de Carreteres.

Sistema d'actuació: -.

Superfície: 1.400 m2.

L'activitat s'haurà de sotmetre a autorització administrativa segons el previst a l'article 21 de la Llei 22/2011 (modificat per la llei 11/2012).

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-6.

SG-CI-05

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,50 m2/m2.
- L'ocupació màxima permesa és de 50%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 3,00 metres. Total: 4,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 2,00 metres.

Usos permesos: Infraestructures de Sanejament. Estació depuradora.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: Terrenys d'ampliació, aconseguir per expropiació.

Superfície: 2.209 m2.





Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-6.

SG-CI-06

Normativa i criteris d'aplicació:

- Sistema viari amb secció màxima de 10 metres.
- El projecte de la ronda s'haurà de fer sobre un topogràfic a major detall i podrà ajustar-ne els límits definitius de manera puntual, sempre i quan es justifiquin aquests ajustaments i responguin a millores de caràcter ambiental o territorial. S'inclou una franja de reserva de 37.5 m d'amplada segons es preveu als articles 29 i 30 de la Llei 5/1990.
- A les interseccions amb les carreteres Ma-3222 i Ma-3220 el projecte haurà de preveure la creació de glorietses.
- S'haurà de preveure una franja de d'1 m de domini públic des de les arestes exteriors.

Usos permesos: Vies de transport (Vial de circumval•lació).

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: expropiació.

Superfície: 10.854 m².

Mesures ambientals:

El projecte del vial estudiarà la creació d'un carril bici a l'àmbit de la via de circumval•lació per tal d'afavorir el desplaçament en bicicleta. Es tractaria d'establir un carril reservat per a la circulació preferent o exclusiva de bicicletes, correctament senyalitzat.

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4.

SG-EL-08

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,01 m²/m², amb un màxim de una única edificació de 20m².
- L'ocupació màxima permesa és de 0,05%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 3,00 metres. Total: 4,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 5,00 metres.

Usos permesos: Espai Lliure Públic.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: -

Superfície: 6600 m².

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4.

SG-EL-09

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,01 m²/m², amb un màxim d'una única edificació de 20m².





- L'ocupació màxima permesa és de 0,05%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 3,00 metres. Total: 4,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 5,00 metres.

Usos permesos: Espai Lliure Públic.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: Expropiació per terrenys de propietat privada tal com preveu l'Estudi econòmic i financer, memòria i informe de sostenibilitat econòmica.

Superfície: 36.055 m2.

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4 i SR-6.

SG-EQ-10

Normativa d'aplicació:

- El coeficient d'aprofitament màxim permès és el de les edificacions existents.
- L'ocupació màxima permesa és la de les edificacions existents.
- Alçada màxima permesa és la de les edificacions existents.

Usos permesos: Equipament funerari (cementiri) i religions.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: -

Superfície: 5.937 m2.

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4 i SR-6.

SG-CI-11

Normativa d'aplicació:

Sistema viari amb secció màxima de 10 metres.

Usos permesos: Vies de transport. (Vial de connexió entre el camí des Rafal i el carrer Jaume Mas i Noguer).

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Sistema d'actuació: expropiació.

Superfície: 1.044 m2.

Emplaçament: Plànol sòl rústic SR-4.

ANNEX III

(Afectat per la prescripció núm. 13 del punt primer dels acords d'aprovació definitiva, amb relació al punt segon)



ANNEX IV

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL TURÓ

1. Delimitació. A la documentació gràfica (sòl urbà) es delimita l'àmbit que comprèn el PERI del Turó.

Es tracta d'un àmbit urbà que necessita una regulació més concreta als efectes ambientals, visuals i paisatgístics, i diferent a la regulació general que aquestes normes urbanístiques resolen per a la resta del sòl urbà de Sant Joan.

2. Regulació. La regulació concreta de l'àmbit es resoldrà mitjançant el Pla Especial de Reforma Interior previst a la regulació vigent, la redacció del qual s'haurà d'iniciar abans de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Revisió de les NS i que haurà de ser aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca abans de dos anys de la referida data. L'incompliment d'aquests terminis suposarà el canvi de sistema de cooperació a compensació.

La redacció d'aquest pla serà responsabilitat de l'Ajuntament, excepte que es superin els terminis que s'estableixen per a la seva redacció i aprovació, passant a ser responsabilitat dels propietaris.

3. Condicions del desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior.

Gestió: Cooperació

Condicions per al desenvolupament del PERI:

- Dins de les possibilitats de nova ordenació s'hauran d'enfocar nous espais lliures, en les zones de major impacte visual del Turó.
- Els vials s'hauran de dissenyar amb una secció enjardinada que ajudi a evitar l'impacte de les futures noves edificacions i/o existents. Els vials configurats actualment dins l'àmbit del Pla Especial són indicatius i podran ser replantejats pel desenvolupament del PERI.
- Sempre des de la base del manteniment de les titularitats privades, les vies, dins de les seves possibilitats, hauran de ser de circulació rodada de set metres (7 m) d'amplària de calçada, fet que podrà ser minimitzat als efectes de valorar la importància de les alineacions actuals i el respecte a les edificacions o parcel·les existents.
- Subministrament de tots els serveis urbanístics garantit per a tot l'àmbit.
- La xarxa d'enllumenat públic s'ha de limitar, en les seves característiques, a les necessitats de senyalització del viari i procurar evitar la contaminació lumínica.
- Es podran resoldre parcel·les de tipologia intensiva i de tipologia extensiva de nova creació dins l'àmbit.
- Es podran delimitar unitats d'actuació per aconseguir les dotacions i serveis que s'hi prevegin.

Les condicions d'estètica seran les previstes a les NS per a cada tipologia resolta, permetent-se millora o especificació, sempre compatible amb aquestes.

Les condicions d'edificació es resoldran per part del PERI als efectes de resoldre la casuística del entorn de la manera més detallada i analitzada possible.

Els habitatges o edificacions que puguin ser objecte de obres de reforma o ampliació o d'obra nova hauran de complir les Disposicions de caràcter general que són exigibles a les edificacions en sòl urbà d'aquestes Normes.

4. Usos permesos.

L'ús habitatge s'admetrà en totes les seves versions.

L'ús públic serà admès en totes les seves classificacions, admetent-se les activitats mercantils de emmagatzematge i els aparcaments col·lectius en les situacions B i C de les NS generals.

L'ús industrial podrà ser admès en tallers o indústries artesanes sense molèsties per als demés usos en situacions B i C, de les NS generals.

L'ús turístic en qualsevol planta i regulat per la legislació corresponent.

5. Paràmetres



USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%		Sostre construït m ²	%
	Residencial*	30.510	84.95		40.578	100
	SUBTOTAL	30.510	84.95		40.578	100
USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%		Sostre construït m ²	%
	ELP	136	1.05			
	Xarxa viària	4.794	13.45			
	Passos per a vianants	196	0.55			
	SUBTOTAL	5.126	15.05			
	TOTAL ÀMBIT	35.636	100		40.578	100
EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA				1,129 m ² /m ²		
DENSITAT RESIDENCIAL MÀXIMA				314 Habitants		
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA				121 Habitatges		

* s'hauran de complir les condicions incloses en la fitxa del catàleg de patrimoni.

6. Règim transitori d'edificacions existents mentre no sigui aprovat definitivament el Pla Especial i no s'executin les obres d'infraestructura, equipaments i espais lliures que s'hi prevegin: es regularà a través del règim d'edificis existents previst a les NS amb la possibilitat d'ampliació afegida a les edificacions existents d'un 10% del seu aprofitament en planta baixa o planta pis sempre que siguin per augmentar i millorar les condicions d'habilitat d'aqueixes i mentre l'edificació existent no superi les dues plantes d'alçada. En qualsevol cas, s'hauran de complir també les condicions incloses a la fitxa de l'àrea de protecció paisatgística ambiental del catàleg (PA-1). Règim transitori per infraestructures mentre no sigui aprovat definitivament el pla especial: es podran executar noves infraestructures sempre que siguin públiques, que tinguin com objecte millorar la dotació de serveis de l'àmbit, que s'integrin paisatgísticament dins l'àmbit i que no entrin en contradicció amb la resta de condicionants d'aquest annex ni amb la fitxa del catàleg PA-1.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 7 de novembre de 2016

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Jaume Munar Fullana

