

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARGALIDA  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

- Artículo 1.1.01: Naturaleza y ámbito
- Artículo 1.1.02: Vigencia, modificación y revisión
- Artículo 1.1.03: Efectos de la aprobación
- Artículo 1.1.04: Interpretación
- Artículo 1.1.05: Consulta del planeamiento
- Artículo 1.1.06: Cédula urbanística

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
- Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- Artículo 1.3.01: Protección de la biodiversidad
- Artículo 1.3.02: Protección de las masas forestales
- Artículo 1.3.03: Movilidad de la fauna
- Artículo 1.3.04: Red Natura 2000
- Artículo 1.3.05: Protección contra la contaminación acústica
- Artículo 1.3.06: Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.01: Situaciones básicas del suelo
- Artículo 2.1.02: Facultades, derechos y deberes legales de los propietarios

CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

- Artículo 2.2.01: Gestión y competencia urbanística
- Artículo 2.2.02: Sistemas de actuación

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 2.3.01: Concepto de suelo urbano
- Artículo 2.3.02: Deberes legales en suelo urbano
- Artículo 2.3.03: Tipo de ordenación
- Artículo 2.3.04: Condiciones para poder edificar en suelo urbano
- Artículo 2.3.05: Suelo urbano con plan parcial integrado en las Normas Subsidiarias

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 2.4.01: Definición y desarrollo
- Artículo 2.4.02: Obligaciones y deberes legales de los propietarios del suelo urbanizable

Artículo 2.4.03: Edificación en suelo urbanizable

## CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 2.5.01: Definición y parcelaciones en suelo rústico

## CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

Artículo 2.6.01: Ley de costas

Artículo 2.6.02: Ley de aguas

Artículo 2.6.03: Ley de carreteras

Artículo 2.6.04: Legislación aeroportuaria

Artículo 2.6.05: Ley del sector ferroviario

## TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

### CAPÍTULO I: DEFINICIONES

Artículo 3.1.01: Definición y estructura de los sistemas generales

Artículo 3.1.02: Regulación de los sistemas generales

Artículo 3.1.03: Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ)

Artículo 3.1.04: Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI)

Artículo 3.1.05: Sistema general de espacios libres públicos (SGEL)

### CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.01: Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales

Artículo 3.2.02: Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

Artículo 3.2.03: Planes especiales de ordenación del litoral

## TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 4.1.01: Objeto y formas de intervención

Artículo 4.1.02: Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 4.1.03: Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias

Artículo 4.1.04: Tipo, alcance y contenido de las licencias

Artículo 4.1.05: Licencias de parcelación o segregación

Artículo 4.1.06: Licencias para movimiento de tierras

Artículo 4.1.07: Licencias para obras de edificación

Artículo 4.1.08: Licencias para obras menores

Artículo 4.1.09: Licencia para demolición de construcciones

Artículo 4.1.10: Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo

Artículo 4.1.11: Iniciación, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras

Artículo 4.1.12: Modificación de las licencias de obras

Artículo 4.1.13: Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización

Artículo 4.1.14: Licencias de actividades

Artículo 4.1.15: Órdenes de ejecución y suspensión de obras

Artículo 4.1.16: Derecho fundamental al reposo

### CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 4.2.01: Organización y funciones de la inspección urbanística

Artículo 4.2.02: Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción

### CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

- Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones
- Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y de las edificaciones
- Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación
- Artículo 4.3.04: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

## TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPO DE EDIFICACIÓN

- Artículo 5.1.01: Tipo de edificación y normas comunes
- Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano
- Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros edificatorios
- Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela
- Artículo 5.1.05: Cálculos de edificabilidad
- Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 5.1.07: Reordenación de volúmenes
- Artículo 5.1.08: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público
- Artículo 5.1.09: Chaflanes
- Artículo 5.1.10: Protección del arbolado
- Artículo 5.1.11: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos
- Artículo 5.1.12: Edificaciones frente a cauces públicos

### CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

- Artículo 5.2.01: Objeto, aplicación y estructura general de los usos
- Artículo 5.2.02: Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados
- Artículo 5.2.03: Régimen de compatibilidad de los usos en suelo urbano
- Artículo 5.2.04: Índice de intensidad de uso residencial

### CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 5.3.01: Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda
- Artículo 5.3.02: Escaleras interiores
- Artículo 5.3.03: Viviendas adaptadas a minusválidos

### CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

- Artículo 5.4.01: Iluminación y ventilación directa
- Artículo 5.4.02: Huecos de iluminación y ventilación directa
- Artículo 5.4.03: Penetraciones en fachadas
- Artículo 5.4.04: Definiciones y dimensiones de los patios
- Artículo 5.4.05: Ventilación y evacuación de humos
- Artículo 5.4.06: Luces rectas de iluminación y ventilación
- Artículo 5.4.07: Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación y reforma

### CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

- Artículo 5.5.01: Altura libre, dimensiones y accesibilidad de los locales
- Artículo 5.5.02: Iluminación y ventilación de los locales y galerías comerciales
- Artículo 5.5.03: Servicios higiénicos
- Artículo 5.5.04: Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo

### CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 5.6.01: Vestíbulos
- Artículo 5.6.02: Circulación

Artículo 5.6.03: Escaleras

## CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

Artículo 5.7.01: Condiciones generales

Artículo 5.7.02: Obligatoriedad de instalación de ascensores

## CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

Artículo 5.8.01: Régimen aplicable

Artículo 5.8.02: Obligatoriedad

Artículo 5.8.03: Número de plazas a reservar

Artículo 5.8.04: Dimensión y situación de los aparcamientos

Artículo 5.8.05: Determinaciones de diseño

Artículo 5.8.06: Aparcamientos al aire libre en solares no edificables

## CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 5.9.01: Dotación de agua potable

Artículo 5.9.02: Recogida de aguas pluviales

Artículo 5.9.03: Desagüe de aguas pluviales

Artículo 5.9.04: Instalación de agua caliente

Artículo 5.9.05: Saneamiento

Artículo 5.9.06: Eficacia energética e instalaciones ligadas a la energía

Artículo 5.9.07: Servicios de telecomunicaciones

Artículo 5.9.08: Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

## CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 5.10.01: Paredes medianeras

Artículo 5.10.02: Protección contra la humedad

Artículo 5.10.03: Vallado de parcelas y solares sin edificar

Artículo 5.10.04: Construcción de aceras

Artículo 5.10.05: Pasos para la entrada de vehículos

Artículo 5.10.06: Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

## CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 5.11.01: Condiciones generales de estética

Artículo 5.11.02: Fachadas

Artículo 5.11.03: Portales, marquesinas y toldos

Artículo 5.11.04: Anuncios, rótulos y carteles publicitarios

Artículo 5.11.05: Farolas

## CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 5.12.01: Edificios fuera de ordenación

Artículo 5.12.02: Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

## TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

### CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

Artículo 6.1.01: Definición del tipo de edificación según alineación a vial o espacio libre público

Artículo 6.1.02: Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada

Artículo 6.1.03: Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana

Artículo 6.1.04: Medición de altura en el tipo de edificación según alineación a vial

Artículo 6.1.05: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
Artículo 6.1.06: Adaptación del edificio al terreno  
Artículo 6.1.07: Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo  
Artículo 6.1.08: Cerramientos de separación en el tipo de ordenación según alineación a vial  
Artículo 6.1.09: Cuerpos y elementos salientes en el tipo de edificación según alineación a vial  
Artículo 6.1.10: Reordenación de manzanas cerradas

## CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

Artículo 6.2.01: Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación aislada  
Artículo 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada  
Artículo 6.2.03: Adaptación del edificio al terreno  
Artículo 6.2.04: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
Artículo 6.2.05: Tratamiento de los espacios libres de la parcela  
Artículo 6.2.06: Separaciones o retranqueos a linderos  
Artículo 6.2.07: Separaciones entre edificios en un mismo solar  
Artículo 6.2.08: Cerramientos de separación en el tipo de edificación aislada

## CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (CA)  
Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona intensiva (I)  
Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona mixta (M)  
Artículo 6.3.04: Ordenanzas particulares de la zona extensiva (E)  
Artículo 6.3.05: Ordenanzas particulares de la zona hotelera (H)  
Artículo 6.3.06: Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico  
Artículo 6.3.07: Ordenanzas particulares de la zona comercial (C)  
Artículo 6.3.08: Ordenanzas particulares de la zona industrial (ID)  
Artículo 6.3.09: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos (EQ)  
Artículo 6.3.10: Ordenanzas particulares de la zona de instalaciones y servicios (IS)  
Artículo 6.3.11: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

## CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.4.01: Normas de estética y composición en la zona de casco antiguo  
Artículo 6.4.02: Normas de estética y composición en la zona intensiva y mixta  
Artículo 6.4.03: Normas de estética y composición en la zona extensiva  
Artículo 6.4.04: Normas de estética y composición en la zona industrial

## TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 7.1.01: Formación de los planes parciales  
Artículo 7.1.02: Contenido documental de los planes parciales  
Artículo 7.1.03: Criterios de ordenación de los planes parciales  
Artículo 7.1.04: Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita  
Artículo 7.1.05: Sectores de actuación en suelo urbanizable

### CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 7.2.01: Formación y contenido de los planes especiales

### CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 7.3.01: Condiciones de los proyectos de urbanización

## TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales

Artículo 8.1.02: Calificación

### CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.01: Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

Artículo 8.2.02: Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural

Artículo 8.2.03: Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales

Artículo 8.2.04: Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones

Artículo 8.2.05: Piscinas

Artículo 8.2.06: Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca

Artículo 8.2.07: Movimientos de tierra

Artículo 8.2.08: Vallado de fincas

Artículo 8.2.09: Caminos y conexiones

Artículo 8.2.10: Canteras

Artículo 8.2.11: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico

Artículo 8.2.12: Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales

### CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 8.3.01: Clasificación y definiciones de los usos

Artículo 8.3.02: Limitaciones de los usos alrededor de los pozos de suministro

### CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

### CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 8.5.01: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)

Artículo 8.5.02: Áreas naturales de especial interés (ANEI)

Artículo 8.5.03: Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)

Artículo 8.5.04: Áreas de prevención de riesgos (APR)

Artículo 8.5.05: Áreas de protección territorial (APT)

### CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 8.6.01: Áreas de interés agrario (AIA)

Artículo 8.6.02: Áreas de transición (AT)

Artículo 8.6.03: Suelo rústico de régimen general (SRG)

## ANEXO I

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

## ANEXO II

### UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

## ANEXO III

### SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

## TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I: PRELIMINAR

#### ARTÍCULO 1.1.01

##### NATURALEZA Y ÁMBITO

Las Normas Subsidiarias del municipio de Santa Margalida se han redactado de conformidad con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y otra legislación urbanística de desarrollo, todo lo anterior contenido de ahora adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

Las Normas Subsidiarias (NN.SS.) son el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Así mismo, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de desarrollo previstos, delimitan las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de estas facultades.

#### ARTÍCULO 1.1.02

##### VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

###### 1.- Vigencia.

Las Normas Subsidiarias, de conformidad con lo que establece el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, entrarán en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

El Consell insular y el Ayuntamiento en caso de aprobación por silencio positivo, tendrá a su cargo la publicación de las normas urbanísticas en el BOIB, así como instrumentalizar el régimen de publicidad de las Normas Subsidiarias a través de los medios de información que considere oportunos.

###### 2.- Modificación.

Se entiende por modificación la alteración de algún o algunos de los elementos o determinaciones concretas que lo integren y que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las NN.SS., por no afectar a aspectos sustanciales que configuran las características básicas de la ordenación y aunque la mencionada alteración lleve en si misma cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

###### 3.- Revisión.

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial diferente o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

- a).- Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior, excepto que la corporación municipal acuerde no tramitarla mediante una revisión al no afectar a la estructura general y orgánica del planeamiento.
- b).- Que se llegue a la población teórica prevista en la memoria de las NN.SS.

c).- Que hayan transcurrido doce años desde su entrada en vigor.

d).- Que el Ayuntamiento así lo decida para haber sobrevenido otras circunstancias que exijan la alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio.

#### ARTÍCULO 1.1.03

##### EFFECTOS DE LA APROBACIÓN

###### 1.- Publicidad.

Comporta el derecho de cualquiera persona a consultar las NN.SS. y a pedir información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en estas normas.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

a).- Consulta directa del planeamiento.

b).- Consulta urbanística.

c).- Cédula urbanística.

###### 2.- Ejecutividad y ejecutoriedad.

Las NN.SS. serán inmediatamente ejecutivas una vez publicadas en la forma establecida y transcurrido el plazo señalado en el artículo 1.1.02 de estas normas. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que se prevean, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en las NN.SS.

###### 3.- Obligatoriedad.

Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la corporación municipal y organismos de la Administración Pública.

#### ARTÍCULO 1.1.04

##### INTERPRETACIÓN

Sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular y a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, la ordenación y gestión del territorio, urbanismo y disciplina urbanística, así como la protección y conservación del patrimonio histórico cultural y elaboración de planes especiales de protección y catálogos, de acuerdo con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, corresponde al Ayuntamiento.

Las normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, excepto que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipo de documentos escritos de las NN.SS. tendrá prevalencia el especial sobre el general.

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



las NN.SS. prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana así como el interés más general de la colectividad.

Las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación, tanto estatal como autonómica, se entenderán siempre sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

## ARTÍCULO 1.1.05

### CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

#### 1.- Consulta directa.

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

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

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

#### 2.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante un dictamen motivado basado en informes técnicos y jurídicos. Estas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y se incorporarán a las NN.SS. en la forma establecida en el artículo 1.1.04 de estas normas.

## ARTÍCULO 1.1.06

### CÉDULA URBANÍSTICA

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

#### 1.- Solicitud.

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

## 2.- Obligatoriedad de la cédula urbanística.

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

## 3.- Validez y caducidad.

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

# CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

## ARTÍCULO 1.2.01

### ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y ejecución de las NN.SS. corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman estas NN.SS.

Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, a los otros organismos del resto de administraciones públicas, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de lograr una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

## ARTÍCULO 1.2.02

### DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### 1.- Instrumentos.

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

##### a).- Planes parciales.

Los planes parciales tienen por objeto desarrollar los sectores clasificados como suelo urbanizable. El ámbito ordenado por cada plan parcial deberá incluir la superficie total del sector y antes de la formulación del plan parcial, si resultase necesario, se podrán ordenar las superficies del sistema general que le esté adscrito mediante un plan especial.

El plan parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles legalmente y reglamentariamente, un estudio y cálculo detallado que exprese y justifique que la asignación y ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se establecen, respetan los fijados por las NN.SS. para el sector que se ordena, la suficiencia del abastecimiento de agua, así como toda la documentación adicional que sea necesaria, en función de las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones que ésta establezca.

##### b).- Planes especiales.

El plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

- El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en estas NN.SS.
- La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NN.SS para su desarrollo mediante este instrumento.
- La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquiera clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como toda la documentación adicional que fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

En los planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones tendrá como mínimo el grado de definición equivalente al de los planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por las NN.SS. para la área de planeamiento que desarrollen y contendrán, en su caso, la delimitación de unidades de ejecución o de actuación, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Los planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo que ha determinado el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

De acuerdo con el Plan territorial insular de Mallorca y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de los Planes de reconversión territorial (PRT) y de los Proyectos de mejora territorial (PMT), las áreas de reconversión territorial (ART) de actuación directa se desarrollarán mediante un plan especial.

#### c).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, estudios de detalle con alguna o algunas de las finalidades siguientes:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, sin reducir ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la tipología de edificación, edificabilidad, altura máxima y total, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con la finalidad que en aquellos se establezca. Así mismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

También se podrán redactar estudios de detalle con las finalidades señaladas en el artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de modificación de la Ley de costas, que deberán ajustarse a los tramos de fachada marítima de tratamiento homogéneo delimitados en el planeamiento o, en su caso, a los que señale la Administración competente.

#### d).- Unidades de actuación.

De conformidad con lo que establece el artículo 2.2.02 y cuando haya sido previsto en las NN.SS., el suelo

urbano podrá desarrollarse de forma sistemática mediante unidades de actuación.

## 2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en el planeamiento municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

## 3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

## 4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del  $\pm 5\%$  y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

# CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

## ARTÍCULO 1.3.01

### PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

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

Se prohíbe la introducción de especies alóctonas al suelo con vegetación natural o forestal.

## ARTÍCULO 1.3.02

### PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas y, de acuerdo con la autorización de la administración competente en materia de gestión forestal, se limitará la tala y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso, así como se fomentarán las acciones de limpieza de bosques.

## ARTÍCULO 1.3.03

### MOVILIDAD DE LA FAUNA

La concesión de licencia para levantar cerramientos, rediles o cercados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los

desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, excepto en el caso de huertos y explotaciones intensivas, las aperturas necesarias para el paso del agua y de la fauna, así como otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión deberá realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución en las zonas de paso de aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

#### ARTÍCULO 1.3.04

#### RED NATURA 2000

Cuando el plan o proyecto derivado del mismo pueda afectar un lugar de la Red Natura 2000, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, será preceptivo el informe previo de la Conselleria de Medi Ambient y de deberá incorporar un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación e incluir las correspondientes medidas correctoras o, en su caso, incorporar al estudio de evaluación de impacto ambiental, el estudio de evaluación de las repercusiones ambientales.

#### ARTÍCULO 1.3.05

#### PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Con la finalidad de evitar o de reducir los daños que se puedan derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como para regular las actividades específicas en materia de ruidos y vibraciones, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y con independencia de la ordenanza municipal que lo regule, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades que causen molestias por contaminación acústica o vibraciones.

#### ARTÍCULO 1.3.06

#### ZONAS DE POSIBLE RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Directiva 2000/60/CE, la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares.

En ningún caso se autorizarán en las ZPR de contaminación de acuíferos en suelo rústico de riesgo alto las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales. El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo bajo, medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora de acuerdo con las condiciones del apartado 5 del artículo 5.9.05.

En las ZPR de contaminación de acuíferos situadas en suelo urbano, las actividades que se autoricen, además de cumplir con la norma 5.9.05 relativa al control de vertidos, deberán garantizar la seguridad de las redes y depósitos enterrados que contengan líquidos contaminantes, así como la impermeabilidad del terreno donde se sitúen los residuos, basuras y, en su caso, su tratamiento. En cualquier caso, se cumplirá el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular el documento básico HS 5.

### TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

## ARTÍCULO 2.1.01

### SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

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

#### 1.- Situación de suelo rural.

Se encuentra en situación de suelo rural, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo rústico y urbanizable. La clasificación queda recogida a los planos de ordenación global del territorio.

#### 2.- Situación de suelo urbanizado.

Se encuentra en situación de suelo urbanizado, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el clasificado por las NN.SS. como suelo urbano por estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población. La clasificación queda recogida a los planos de ordenación global del territorio. Estos terrenos en razón de su calificación urbanística se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

## ARTÍCULO 2.1.02

### FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

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

2.- El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, así como la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- En el suelo en situación rural, para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a).- El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

b).- El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c).- El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa

distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

d).- La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras quedarán supeditadas a su constancia en el Registro de la Propiedad y deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

El arrendamiento y el derecho de superficie de estos terrenos o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e).- El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto anteriormente, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

4.- La delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000 sólo podrá alterarse reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que, en el caso de la Red Natura 2000, se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

5.- En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad también incluyen:

a).- Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidas para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito.

b).- Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c).- Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

6.- Con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público, las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística.

## CAPÍTULO II: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

### ARTÍCULO 2.2.01

#### GESTIÓN Y COMPETENCIA URBANÍSTICA

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

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

### ARTÍCULO 2.2.02

## SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El desarrollo de las unidades de actuación (UA), delimitadas por el planeamiento, se efectuará por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento podrá modificar el ámbito de las unidades de actuación y de los sistemas de ejecución previstos en estas NN.SS., de acuerdo con los trámites establecidos en el artículo 14 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, sin necesidad de proceder a la modificación puntual de las mismas.

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

## CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### ARTÍCULO 2.3.01

#### CONCEPTO DE SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado y que las NN.SS., en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

### ARTÍCULO 2.3.02

#### DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO

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

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

a).- Actuaciones de transformación urbanística de renovación o reforma integral de la urbanización.

A ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % de la edificabilidad media ponderada que comporten las actuaciones de renovación o reforma integral en suelo urbano.

b).- Actuaciones de transformación urbanística de dotación.

A ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación con respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

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

### ARTÍCULO 2.3.03

#### TIPO DE ORDENACIÓN



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

#### ARTÍCULO 2.3.04

##### CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

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

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 7/2012, de 13 de junio, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano, que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Que confronten con vías públicas que dispongan efectivamente o puedan llegar a disponer, mediante la realización de obras accesorias y previas o, en todo caso, simultáneas con las de edificación, de alumbrado público, pavimentación y, en su caso, aceras encintadas, así como de los servicios urbanísticos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento, excepto en el suelo urbano delimitado en el planeamiento como asentamiento en medio rural.
- Suministro de energía eléctrica.

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

b).- Tener señalados alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones de transformación urbanística pendientes de desarrollo.

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

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

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

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

4.- Red de distribución de energía eléctrica baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los cuales da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las

redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberán enterrarse.

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

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

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

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

9.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente deberán cumplir con lo que establece la mencionada Ley según lo señalado en el artículo 7.3.01.

## ARTÍCULO 2.3.05

### SUELO URBANO CON PLAN PARCIAL INTEGRADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- Corresponde a las áreas de los núcleos urbanos o parte de los mismos, según la delimitación señalada en los planos de ordenación del suelo urbano, cuyo desarrollo urbanístico fue realizado mediante un plan parcial aprobado y su ordenación se encuentra plenamente integrada en las Normas Subsidiarias. La normativa de aplicación en estas áreas, tanto carácter general como particular, será la que figura en estas normas.

2.- La parcelación señalada en los planos correspondientes es de carácter indicativo, manteniendo, en su caso, su vigencia las licencias municipales de parcelación.

## CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### ARTÍCULO 2.4.01

#### DEFINICIÓN Y DESARROLLO

##### 1.- Definición.

El suelo urbanizable comprende los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. declaran aptos para ser urbanizados y el desarrollo y ejecución de los cuales se prevé en la correspondiente ficha del anexo.

## 2.- Desarrollo.

El suelo urbanizable no ordenado se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos correspondientes.

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

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

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

### ARTÍCULO 2.4.02

#### OBLIGACIONES Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

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

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

### ARTÍCULO 2.4.03

#### EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

##### 1.- En suelo urbanizable directamente ordenado.

Las facultades de edificación, contempladas en los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, no podrán ser ejercidas hasta que para cada sector se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en el planeamiento. Previamente se deberán

haber formalizado las cesiones obligatorias del planeamiento, mediante, en su caso, el proyecto de compensación o de reparcelación.

2.- En suelo urbanizable no ordenado.

Serán las mismas contempladas para los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado en el planeamiento aunque, previamente, se deberán aprobar los planes parciales correspondientes a cada sector.

3.- Hasta que no se den las anteriores circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales del municipio o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación vigente.

4.- En el suelo urbanizable, una vez se haya aprobado el proyecto de compensación o de reparcelación y también el plan parcial en el suelo urbanizable no ordenado, así como el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la entidad de conservación, se podrá edificar, con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística.

## CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### ARTÍCULO 2.5.01

#### DEFINICIÓN Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

1.- Definición.

Constituyen el suelo rústico los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico. Especialmente son aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados por el desarrollo urbano.

2.- Parcelaciones en suelo rústico.

En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. La segregación o división de terrenos o fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeto a licencia municipal, de acuerdo con la que prevé la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, o normativa que la sustituya, y otras disposiciones complementarias. Además, cumplirán las superficies de las unidades mínimas de cultivo establecidas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, o normativa que lo sustituya, y en estas normas.

## CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

### ARTÍCULO 2.6.01

#### LEY DE COSTAS

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, deberán cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas en el artículo 28 y el título III en relación con la utilización del dominio público marítimo-terrestre. Para tales efectos, la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias han señalado las mencionadas zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones provisionales aprobadas, así como los pasos de acceso al mar.

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

Las obras, instalaciones y usos existentes, tanto en dominio público marítimo-terrestre como en zonas de servidumbre de tránsito y protección, deberán cumplir con lo que establece la disposición transitoria cuarta de la mencionada Ley.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. La instalación de colectores paralelos a la costa, dentro de la zona de ribera del mar o en los primeros 20 metros fuera de la misma, está prohibida. No obstante, según el artículo 95 de su reglamento de desarrollo, no se entenderá incluida en esta prohibición la reparación de los colectores existentes o su construcción cuando se integren en paseos marítimos o viales urbanos.

De conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, las Normas Subsidiarias, además de señalar la zona de dominio público marítimo terrestre, las zonas de servidumbre y pasos de acceso al mar, han delimitado en suelo urbano, según se establece en el apartado 3.2 de la disposición transitoria tercera de la Ley de costas, los tramos de fachada marítima según los cuales, mediante actuaciones edificatorias, se propone obtener un tratamiento homogéneo. Los mencionados tramos constituirán los ámbitos mínimos objeto de los estudios de detalle. Dicho estudio de detalle deberá justificar la idoneidad del tramo y cumplir los requisitos establecidos en dicha disposición transitoria. A estos efectos, previo informe favorable de la Administración competente, el estudio de detalle podrá alterar el ámbito del tramo propuesto por el planeamiento.

## ARTÍCULO 2.6.02

### LEY DE AGUAS

#### 1.- Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos afectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medida desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde los mencionados márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la DGRH, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la mencionada autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna construcción, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a aquello que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Islas Baleares.

#### 2.- Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se cuente con la previa autorización administrativa. En ésta se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del

mencionado vertido no afectará al cauce. Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el que se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

### 3.- Zonas de inundación potencial (ZIP).

Las edificaciones o actividades a autorizar en las zonas de inundación potencial (ZIP), situadas en suelo rústico, no incluidas en las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones, estarán sujetas a las mismas limitaciones que dichas APR excepto a las condiciones de uso que serán las de la zona subyacente.

Las edificaciones o actividades a autorizar en dichas zonas, cuando se encuentren situadas en suelo urbano, supondrá la incorporación en el proyecto de la justificación del riesgo potencial ya sea por desbordamiento o por anegación y de las medidas a adoptar para evitarlo. Además, en su caso, los sótanos deberán garantizar su estanqueidad y la planta baja deberá situarse a un nivel igual o superior a los cincuenta (50) centímetros de la rasante del terreno en cada punto de su perímetro. Las actividades y productos que en su caso se puedan almacenar en las edificaciones no podrán ser causa, en caso de una eventual inundación, de contaminación.

Cuando estas áreas concurren sobre un sector urbanizable no ordenado, el plan parcial deberá desarrollar la justificación del riesgo y de las medidas a adoptar, así como, en su caso, de las que deban afectar a las edificaciones, usos y actividades.

## ARTÍCULO 2.6.03

### LEY DE CARRETERAS

De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entre las dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de ocho (8) metros en vías de cuatro o más carriles, de tres (3) metros en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de un (1) metro en vías de dos carriles de las redes local o rural.

En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entre las dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de veinticinco (25) metros en carreteras de cuatro o más carriles, de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de ocho (8) metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, no podrán realizarse obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial. En los nuevos suelos urbanos, las alineaciones de las edificaciones se situarán fuera de la zona de protección.

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entre las dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se prohíbe la ejecución de cualquiera tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividad que pueda elevar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

## ARTÍCULO 2.6.04

### LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

En los planos se han representado las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al aeropuerto de Palma de Mallorca. En los terrenos afectados por estas zonas está limitada la altura respecto del nivel del mar que no pueden ser sobrepasadas por ninguna construcción, incluidos sus elementos (antenas, pararrayos,

chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y similares), ni por alteraciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles y similares), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Dicha altura máxima, incluida la instalación de grúas de construcción y similares, será la correspondiente a la cota de 221 metros medidos sobre el nivel del mar.

En cualquier caso, la instalación de aerogeneradores, incluidas sus palas, deberán quedar por debajo de dichas cotas de servidumbre, así como las líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicación (antenas de telefonía y enlaces de microondas) y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En caso de elementos ya existentes en zonas de mayor riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admitirá la instalación de nuevos elementos ni modificación de los mismos que supongan un aumento de su altura.

Previamente a la licencia, las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca, de acuerdo con el artículo 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, se requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). También necesitarán dicha resolución previa los anteriores elementos, incluidos los medios necesarios para su construcción, que se sitúen fuera de los terrenos afectados por las referidas servidumbres cuando se eleven a una altura superior a los cien (100) metros medidos sobre el terreno o sobre el nivel del mar.

## ARTÍCULO 2.6.05

### LEY DEL SECTOR FERROVIARIO

De conformidad con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, se establecen las siguientes limitaciones en la propiedad como consecuencia de las líneas ferroviarias:

#### 1. Zona de dominio público.

De acuerdo con el artículo 25 del Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida horizontalmente y perpendicular al eje de ésta, desde la arista exterior de la explanación, conforma la zona de dominio público.

En la zona de dominio público, con la autorización previa de la administración competente, sólo podrán realizarse obras e instalaciones que sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o para la prestación de un servicio público o actividad de interés general. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado y, en suelo urbano y con la autorización previa de la administración competente, se podrán realizar obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril. En ningún caso las obras o instalaciones podrán afectar la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudicar su infraestructura o impedir su adecuada explotación.

#### 2. Zona de protección.

La zona de protección de las líneas ferroviarias, de acuerdo con el artículo 26, es la franja de terreno situada a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tránsito ferroviario, con la autorización previa de la administración competente. Sin embargo, los cultivos agrícolas en la zona de protección no requerirán autorización previa siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de matorros. En las construcciones e instalaciones existentes, con la autorización previa de la administración competente, podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no

supongan aumento de volumen de la construcción y sin incremento del valor de expropiación.

### TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I: DEFINICIONES

##### ARTÍCULO 3.1.01

##### DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES

###### 1.- Definición.

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establecen las NN.SS., de conformidad con el modelo de desarrollo urbano que se adopta para el municipio.

###### 2.- Estructura.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, las NN.SS. establecen los tipos de sistemas generales siguientes:

- Sistema general de equipamiento comunitario (SGEQ).
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI).
- Sistema general de espacios libres (SGEL).

Los sistemas generales, definidos por las NN.SS., se delimitan en los planos de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a efectos de valoración y obtención, que la clase de suelo a la cual se adscribe.

##### ARTÍCULO 3.1.02

##### REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen por el municipio.

La regulación particular de cada uno de los usos, a los cuales se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se deberán respetar en su ejecución, se contienen en el Capítulo II del Título V de estas normas.

##### ARTÍCULO 3.1.03

##### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SG-EQ)

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio. El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

###### 1.- Socio-cultural (EQ-SC):

Comprende los equipamientos sociales y culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público tales como bibliotecas, centros culturales, salas de exposiciones y similares.

###### 2.- Docente (EQ-D):

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como colegios de EGB,



institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

### 3.- Asistencial (EQ-A):

Comprende los servicios de atención y cuidado de las personas con problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y de desprotección jurídica, tales como las residencias de mayores, minusválidos, albergues para transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación y similares.

### 4.- Administrativo-institucional (EQ-AI):

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de uso público o no, destinadas al funcionamiento del gobierno central, del gobierno autónomo, sus consellerías y del Ayuntamiento.

### 5.- Deportivo (EQ-E):

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, de dominio público o privado, tales como polideportivos, pistas deportivas, campos de fútbol y similares.

### 6.- Seguridad (EQ-SG):

Comprende los centros y dependencias de uso público para los cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes.

### 7.- Sanitario (EQ-S):

Comprende los centros sanitarios, de uso público o colectivo, para la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, tales como hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

### 8.- Religioso (EQ-RL):

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo.

### 9.- Cementerio (EQ-C):

Comprende las instalaciones y actividades destinadas a servicios funerarios y de entierro al servicio de toda la comunidad, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, modificado por el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.

### 10.- Abastecimiento (EQ-AB):

Comprende los centros e instalaciones, de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas y similares.

### 11.- Recreativo (EQ-R):

Comprende las instalaciones destinadas a la vida de relación y esparcimiento de los ciudadanos, tales como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turística, etc.

### 12.- Municipal diverso (EQ-MD):

Comprende, excepto cementerio, cualquiera de los usos, de titularidad y dominio público, destinados a

equipamiento y relacionados en este artículo.

#### ARTÍCULO 3.1.04

##### SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)

Los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y emplazamiento de la red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y de telecomunicaciones, los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en estas normas y en la normativa aplicable. Por su función se pueden distinguir los siguientes tipos:

###### 1.- Red viaria (V).

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad al interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica del planeamiento.

###### 2.- Instalaciones y servicios (IS).

Comprende, en general, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, infraestructuras de regadío de aguas regeneradas, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales, centros de producción, almacenaje y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 KV, subestaciones eléctricas y similares.

Comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas (AIT) en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos que, en cumplimiento del Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción y demolición han sido delimitados para la ubicación de la planta de tratamiento 2: Corral Serra.

###### 3.- Transportes (TR).

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, extra-municipal y extra-provincial, tales como estación de autobuses y similares.

###### 4.- Comunicaciones y telecomunicaciones (CT).

Comprende los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y transmisión de datos).

###### 5.- Aparcamientos de vehículos (AP).

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos.

#### ARTÍCULO 3.1.05

##### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG-ELP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. El régimen de usos y de edificación serán, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, los enunciados en estas normas.

#### CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

## ARTÍCULO 3.2.01

### PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en estas normas, a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades a los cuales se destina el mencionado suelo o que en él se ubican.

## ARTÍCULO 3.2.02

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### 1.- Desarrollo por planeamiento de detalle.

Se realizará a través de planes especiales, excepto que las NN.SS. contengan las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estar en polígonos a desarrollar por planes parciales o unidades de actuación.

El Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de la ejecución de cualquiera elemento de los sistemas generales por medio de un plan especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en las NN.SS. o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. Hasta que sean formulados los planes especiales, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario y coherente con las determinaciones de las NN.SS. y en especial se sujetará a las normas sobre clasificaciones de suelo, edificabilidad y otras condiciones vinculantes.

Los elementos de sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, delimitados por las NN.SS., requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del plan parcial que desarrolle el sector correspondiente, sin perjuicio, en cualquiera caso, de la facultad municipal de obtener de antemano el suelo destinado a sistemas generales.

#### 2.- Ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las NN.SS. y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones de las NN.SS. y, en su caso, de conformidad con lo que determinan los planes especiales para cada clase de suelo. No obstante, la ejecución de las obras de los sistemas generales, expresamente previstos y calificados en el planeamiento, no precisarán de declaración de interés general, teniendo la licencia que sujetarse sólo a las condiciones específicas de la calificación otorgada.

#### 3.- Puertos e instalaciones portuarias y complementarias competencia de la administración autonómica.

En el dominio público marítimo-terrestre, se aplicarán las determinaciones de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Islas Baleares. La zona de servicio de los puertos, de acuerdo con el artículo 12 de la mencionada Ley, se califica como sistema general portuario, aunque son criterio de estas NN.SS. los siguientes:

- No permitir ningún nuevo puerto deportivo o dársena deportiva en el litoral municipal.
- Limitar, de forma restringida y suficientemente justificada, las ampliaciones de los puertos deportivos ya existentes, siempre y cuando el Ayuntamiento las considere oportunas y convenientes para el interés general y para los objetivos de estas Normas Subsidiarias.
- Permitir las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones existentes, así como la mejora de las

condiciones de funcionalidad y de su seguridad.

4.- Las obras hidráulicas se regirán por su normativa específica.

### ARTÍCULO 3.2.03

### PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

Las playas del municipio podrán ser objeto de ordenación detallada, de forma completa o por tramos, de acuerdo con el indicado en el artículo 3 del Decreto 72/1994, de 26 de mayo, sobre planes de ordenación del litoral. Su iniciativa corresponderá, de conformidad con el artículo 8, al Ayuntamiento y el procedimiento se sujetará al establecido en el artículo 9 y siguientes del mencionado Decreto.

## TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

#### ARTÍCULO 4.1.01

#### OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

##### 1.- Objeto.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

##### 2.- Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

- a).- El otorgamiento de licencias urbanísticas.
- b).- Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
- c).- La inspección urbanística.

#### ARTÍCULO 4.1.02

#### ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en el artículo 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, de ahora en adelante LDU, y, en general, cualquiera actividad de uso y/o de realización de obras.

En todo caso están obligadas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos, las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en suelo rústico. Instalación de redes de servicio o su modificación y la sustitución, modificación o cambio de lugar de máquinas y motores, así como la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

La instalación, abertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes también está sujeta a licencia urbanística, excepto, de acuerdo con el artículo 2 del Real decreto ley 19/2012, de 25 de mayo, la realización de obras de acondicionamiento de locales para desarrollar la actividad comercial que, por su naturaleza, no requieran de la presentación de un proyecto técnico de conformidad con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

En este tipo de obras no sujetas a licencia urbanística, el promotor deberá presentar con carácter previo a la realización de las obras, una comunicación indicativa de la localización y descriptiva de las obras que se deban realizar. Ello sin perjuicio de la presentación, posterior a la ejecución efectiva de las mismas, de la declaración responsable de inicio de actividad.

La sujeción previa a la licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en los apartados anteriores que se realicen en el ámbito territorial de las NN.SS. con independencia de su pertenencia al dominio público y sin perjuicio de que el acto exija autorización o concesión por parte del titular del dominio público.

Los actos relacionados en los apartados anteriores que sean promovidos por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquiera clase de suelo comprendido dentro del ámbito del término municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen especial para los supuestos de urgencia o excepcional interés público establecidos en la disposición adicional décima del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, están incursos en previa licencia.

#### ARTÍCULO 4.1.03

##### PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

###### 1.- Procedimiento.

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

###### 2.- Competencia.

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

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

###### 3.- Licencias en suelo rústico.

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

#### ARTÍCULO 4.1.04

##### TIPO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

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

a).- Parcelación.

b).- Urbanización y dotación de servicios.

c).- Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.

d).- Obras menores.

e).- Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.

- f).- Instalación.
- g).- Apertura y funcionamiento.
- h).- Obras y usos que se deban realizarse con carácter provisional.
- i).- Los movimientos de tierra, como los desmontes, explanación, excavación y terraplenado, exceptuando que los mencionados actos forman parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
- j).- La demolición de las construcciones, salvando los casos declarados como ruina inminente.
- k).- La tala de árboles integrados en masa arbórea.
- l).- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- m).- Los cerramientos de solares y terrenos.
- n).- Las redes radioeléctricas.
- o).- Los otros actos que señalen los planes que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

## 2.- Alcance y contenido.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

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

La licencia urbanística no exime al suyo titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia y/o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

### ARTÍCULO 4.1.05

#### LICENCIAS DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Está sujeto a previa licencia municipal cualquiera acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos y rústicos por las NN.SS. La licencia de parcelación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, a la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, al Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla dicha Ley o normativa que lo sustituya, y a las presentes NN.SS.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará ocasión a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que recaiga si la parcelación realizada no fuese legalizable.

## ARTÍCULO 4.1.06

### LICENCIAS PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Están incursos en previa licencia municipal los movimientos de tierra, tales como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, excepto aquellos supuestos que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobado, o de edificación que disponga de licencia otorgada.

La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino previsto en las NN.SS. o la armonía del paisaje. Así mismo deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

## ARTÍCULO 4.1.07

### LICENCIAS PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del proyecto básico, el cual, en caso necesario, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que se hayan observadas por los servicios técnicos municipales, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, se otorgará la licencia y se notificará al interesado con el fin de la redacción del proyecto de ejecución que se ajustará estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia. En cualquier caso, los proyectos cumplirán con el vigente Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

En cuanto al proyecto básico y de ejecución se estará a lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU. Para la autorización del inicio de las obras se exigirá la presentación previa del proyecto de ejecución y, según el Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, también del estudio de seguridad y salud. En caso de que fuese necesario se deberán incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

El proyecto de ejecución, en el caso legalmente exigible, se acompañará del proyecto de infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, según lo dispuesto en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y el Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el cual se aprueba su Reglamento regulador, así como, en caso de que corresponda, del proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, según lo dispuesto en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, redactados por técnico competente y visados por el Colegio profesional correspondiente.

Con la solicitud de la licencia de obras de edificación y a efectos de poder constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, de dimensión y de uso fijadas por el planeamiento y la normativa aplicable, se exige la constancia y, en su caso, acreditación de los siguientes documentos:

1.- Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

En caso de intervención en edificio existente, la justificación de la legalidad urbanística de dicha edificación.

2.- En suelo urbano se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 40 del Reglamento de gestión urbanística.

3.- Fotografías de la parcela y de sus colindantes, desde el vial al que da frente, donde se aprecien las características de ésta.

4.- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), expresando la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada o de la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra al eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales del vial de acceso. Así mismo se deberán indicar los servicios urbanos, el arbolado, faroles y mobiliario urbano, fijando, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.

5.- Topográfico del solar en el que estén marcados los árboles existentes así como la rasante de la acera.

6.- El solicitante, antes de retirar la licencia, deberá haber aportado al Ayuntamiento los siguientes documentos:

- Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora, de conformidad con la que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud.
- Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de provenir la parcela de una agrupación, segregación, reparcelación o compensación.
- En su caso, haber materializado las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia (superficie de viales, aparcamiento, zonas verdes y similares).
- La indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 del Texto refundido de la Ley del suelo de 1.976 (RD 1346/1976).
- Cuando la parcela, sobre la cual se solicita licencia, no reúna las condiciones de solar y se garantice la ejecución simultánea de la edificación con la dotación de servicios o las obras de urbanización, el compromiso de no ocupar la edificación hasta que no se hayan completado y recepcionados por el Ayuntamiento los mencionados servicios.

Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como realizar todos los trámites de índole específica que fuesen exigibles a tenor de estas normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

7.- Además, en cumplimiento del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, los productores de estos residuos están obligados a:

a).- Presentar un contrato formalizado con los gestores autorizados por el servicio público insularizado para gestionar los residuos generados, en el momento de solicitar las licencias de obras de construcción y/o demolición, antes del inicio, adjunto a la correspondiente solicitud o en el momento de la retirada de la licencia municipal de obras, según se trate de obra menor o mayor, respectivamente.

b).- Incorporar al proyecto de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de derribo, construcción, excavación u otra que genere residuos de construcción-demolición, los siguientes contenidos:

- Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan.
- La evaluación, si hace falta, de los residuos (tierras y desmontes no contaminantes) que no necesitan ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a la restauración de canteras.
- Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.
- Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.

8.- En el caso de obra mayor situada en terreno forestal o contiguo a éste, especialmente si se trata de una APR de incendios, el proyecto incluirá las medidas adecuadas de prevención de incendios forestales establecidas en la siguiente legislación específica:

- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendios, en cuanto las medidas para las zonas limítrofes o interiores de las áreas forestales y de intervención de los bomberos (SI-5), apartado de entorno de los edificios.



- Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), en cuanto a los planes de autoprotección (punto 1.7).
- Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.
- Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

#### ARTÍCULO 4.1.08

##### LICENCIAS PARA OBRAS MENORES

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

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

a).- A la petición de licencia de obra menor se tiene que adjuntar:

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

b).- Para la colocación de grúas y, si así lo estiman los servicios técnicos municipales, andamios, cuando la entidad de éstos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

c).- En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, estudio o estudio básico de seguridad y salud y, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud. El mencionado estudio se deberá aportar redactado por técnico competente.

d).- Sin perjuicio de la ordenanza municipal que los regule, quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, señaladas en el artículo anterior los productores de residuos provenientes de obras menores y reparaciones domiciliarias. No obstante, los mismos deberán ser vertidos a una planta de tratamiento del servicio público insularizado.

#### ARTÍCULO 4.1.09

##### LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo competente designado por dirigirlas.

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

- a).- Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).
- b).- Proyecto (plantas, alzados y secciones) que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar, visado por el colegio profesional correspondiente, y memoria descriptiva y técnica explicativa de las

características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de estos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

El proyecto incluirá, en su caso, la justificación del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 9 del Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la Isla de Mallorca.

c).- Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, realizado por técnico competente.

d).- Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial por el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.

e).- Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente, designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.

3.- Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el catálogo se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en el catálogo.

#### ARTÍCULO 4.1.10

#### PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

##### 1.- Plazo de resolución de licencias.

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

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

b).- El resto de licencias, de acuerdo con el artículo 7.2 de la LDU, no catalogadas como obras menores, se otorgarán o denegarán en el plazo de tres meses, contados desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiese ingresado en el Registro general de la corporación.

##### 2.- Silencio administrativo.

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

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

b).- Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística se estará a lo previsto en la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares y en el artículo 23 del Real decreto ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

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

autorización.

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.11

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

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

- Colocación de carteles visibles desde la vía pública: 1 mes.
- Obras menores y obras de reforma interior: 8 meses.
- Movimientos de tierra y demoliciones: 12 meses.
- Obras mayores, de urbanización y dotación de servicios: 24 meses.

##### 1.- Iniciación.

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

##### 2.- Transmisión.

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

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

##### 3.- Prórrogas.

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

##### 4.- Caducidad.

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

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

Las obras que se ejecuten con la licencia caducada o sin efecto, excepto los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por el Ayuntamiento, se considerarán como obras no autorizadas, dando ocasión a las

responsabilidades pertinentes por realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutivas que correspondiesen.

5.- En caso de renuncia del director de obra y/o del director de ejecución de la misma, la licencia quedará sin efecto y los trabajos en la obra, excepto los que afecten a la seguridad, deberán suspenderse hasta el nombramiento efectivo de nuevos técnicos directores.

#### ARTÍCULO 4.1.12

##### MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán estar previamente autorizadas por el Ayuntamiento y tramitadas de la misma forma y procedimiento que las solicitudes de licencia, no pudiéndose iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la resolución favorable.

Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no se deberán paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, excepto que se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

Hasta que no se presente la certificación de fin de obra, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado, deberán estar suscritas por el titular de la licencia y por el técnico director de las obras.

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

#### ARTÍCULO 4.1.13

##### CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

###### 1.- Cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad se regula en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que le sustituya.

###### 2.- Licencias de primera utilización.

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

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

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

a).- Certificación final de obra, suscrito por el técnico director de esta y visado por su colegio profesional y, en su caso, certificación final de las obras de urbanización que se hubiesen emprendido simultáneamente con la edificación.

b).- Liquidación final del coste de la obra.

c).- En su caso, de conformidad con lo que establece el artículo 2 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el cual se establecen medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, la documentación indicada en el

artículo 10.2 relativa a estas instrucciones.

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.14

##### LICENCIAS DE ACTIVIDADES

Las licencias integradas de actividades, de acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 12/2010, de 12 de noviembre, modificada mediante la disposición final primera del Decreto ley 7/2012, de 15 de junio, queda sometido al régimen jurídico siguiente:

##### 1.- Procedimiento para la instalación.

Para la implantación de las actividades permanentes mayores ha de obtenerse previamente el permiso de instalación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad.

##### 2.- Procedimiento para el inicio y el ejercicio de las actividades permanentes.

Para el inicio y el ejercicio de las actividades permanentes, sean mayores, menores o inocuas, su titular deberá presentar ante el órgano competente una declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad, donde declare:

- a).- Cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente y, si se trata de actividades mayores, también, en su caso, las condiciones impuestas en la concesión del permiso de instalación.
- b).- Mantener los requisitos y las condiciones del apartado anterior durante toda la vigencia y todo el ejercicio de la actividad.
- c).- Disponer de la documentación que así lo acredita.
- d).- Comunicar la fecha de inicio de la actividad.
- e).- Estar en posesión de una póliza de responsabilidad civil vigente y al corriente de pago.

Para las actividades mayores y menores, la mencionada declaración responsable deberá acompañarse del certificado técnico preceptivo y, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente, que exprese la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente, al proyecto técnico presentado y a las condiciones impuestas. Si hubiera variaciones entre el proyecto de instalaciones y los elementos realmente ejecutados, el técnico responsable deberá acreditar documentalmente que las variaciones introducidas, si procede, no son sustanciales. Cuando se trate de actividades menores se tiene que adjuntar el proyecto técnico correspondiente de lo realmente ejecutado.

Para el inicio y el ejercicio de las actividades permanentes inocuas, esta declaración responsable deberá acompañarse de una acreditación, firmada por técnico competente, del cumplimiento de la normativa aplicable, junto con una descripción de la actividad que se pretende realizar y planos de emplazamiento, planta y altura, con ubicación de las instalaciones y maquinaria.

##### 3.- Procedimiento para el inicio y el ejercicio de las actividades no permanentes.

3.1. Para el inicio y el ejercicio de las actividades no permanentes de tipo temporal, el titular tiene que presentar ante el órgano competente una declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad, donde declare:

a).- Cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente y en las actividades no permanentes temporales convalidables también las condiciones impuestas en la resolución de inscripción en el registro autonómico de actividades no permanentes temporales convalidables.

b).- Mantener los requisitos y las condiciones del apartado anterior durante toda la vigencia y todo el ejercicio de la actividad.

c).- Disponer de la documentación que así lo acredita.

d).- Comunicar la fecha de inicio de la actividad así como el levantamiento y el desmontaje previstos.

La declaración responsable de las actividades no permanentes temporales deberá ir acompañada de:

a).- Certificado técnico final de montaje.

b).- Plano de emplazamiento de la actividad temporal a escala adecuada.

c).- Acreditación de la autorización del órgano competente cuando se ubique en dominio público.

3.2.- El procedimiento para la autorización de las otras actividades no permanentes relacionadas en el apartado 3 del artículo 5 de la Ley 16/2006, 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad, será el establecido en dicha ley.

#### ARTÍCULO 4.1.15

#### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

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

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

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

#### ARTÍCULO 4.1.16

#### DERECHO FUNDAMENTAL AL REPOSO

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

Con esta finalidad, el Ayuntamiento procurará que, durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, las obras que se comiencen o se realicen en todo el término municipal no resulten molestas, por lo cual podrá

impedir, durante este período, que se ejecuten obras de demolición, movimientos de tierras o excavaciones, pilotajes, cimentaciones, muros, construcción de estructuras y obras exteriores que razonablemente puedan causar molestias por ruidos, vibraciones, polvo y similares. Durante este período de tiempo y por los mismos motivos, también se podrán prohibir o limitar el uso de grúas y maquinaria que puedan resultar también molestas. Además, para evitar o disminuir las mencionadas molestias, el Ayuntamiento también podrá prescribir en la licencia aquellas condiciones particulares que supongan medidas especiales a adoptar durante la ejecución de cualquiera obra que se realice durante el período de tiempo antes indicado.

## CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

### ARTÍCULO 4.2.01

#### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

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

### ARTÍCULO 4.2.02

#### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

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

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

## CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

### ARTÍCULO 4.3.01

#### DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

##### 1.- Deber de conservación genérico.

Los propietarios de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas. Según lo previsto en el artículo 18 del Real decreto 1346/1976, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana. También estarán sujetos a dichos deberes las instalaciones, terrenos, jardines y carteles.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a los propietarios, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble o partes afectadas.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá imponer las actuaciones de conservación, mejora y regeneración según lo previsto en el artículo 18 del Real decreto ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las

entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

## 2.- Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a).- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b).- Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación y similares se produjesen hallazgos de interés arqueológicos se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquiera persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológicos, será objeto de las sanciones administrativas previstas, en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, o penales.

c).- En caso de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevasen a cabo las obras de conservación requeridas por las NN.SS. o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, subsidiariamente éstas podrán realizarse por el Ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, de acuerdo con el artículo 27.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio.

d).- Los bienes de interés cultural o catalogados, en caso de que el propietario hiciera mal uso, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente cuidados, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

e).- Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudiesen erigir según su uso y destino.

f).- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, excepto aquellas partes de su estructura o elementos que, de acuerdo con el señalado en la ficha correspondiente del catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o a la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

## ARTÍCULO 4.3.02

### ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones se deberán construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afeasen el aspecto exterior de éstas o resultasen estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de la edificación.

## ARTÍCULO 4.3.03

### ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

La Autoridad municipal y, en su caso, los otros organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquiera interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.



El incumplimiento de la orden de ejecución dará ocasión a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

A pesar de lo cual, cuando la orden de ejecución excediese del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del mencionado exceso en la reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

#### ARTÍCULO 4.3.04

### RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

#### 1.- Ruina inminente.

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

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

a).- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

b).- Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.

c).- Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

## TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

#### ARTÍCULO 5.1.01

### TIPOS DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

#### 1.- Tipos de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano, previstas en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen serán las siguientes:

a).- Según alineación vial.

Cuando la fachada de las edificaciones se deba situar contigua con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de las mismas. La superficie edificable en planta vendrá determinada por una profundidad edificable máxima, medida perpendicularmente a partir de la alineación de fachada.

b).- Edificación aislada.

Cuando la disposición de la edificación en la parcela se regula estableciéndose unas separaciones mínimas a los linderos y se encuentra definida, además, por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.

c).- Volumetría específica.

Cuando la situación de las edificaciones, así como su forma en planta y sección, se encuentra en las propias NN.SS. o instrumento de planeamiento que las desarrolle.

En este caso, cuando no se establezca un coeficiente de edificabilidad proporcional a la superficie de la parcela, la superficie edificable será la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas permitidas, comprendida dentro de las alineaciones de fachada o medianeras que las limiten, más la superficie edificable de los cuerpos y elementos salientes permitidos, excepto la de sótanos y semisótanos

## 2.- Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa en todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable, aunque su desarrollo se realice por medio de los correspondientes planes parciales. Serán además de aplicación supletoria en suelo rústico en cuanto a la definición de los parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

### ARTÍCULO 5.1.02

#### CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

##### 1.- Superficie de parcela.

Es la delimitada por la proyección vertical del perímetro de la parcela medida sobre un plano horizontal.

##### 2.- Anchura de parcela a efectos de medición de fachada mínima.

###### a).- Parcela con frente a una sola calle o formando esquina o chaflán.

Se entenderá por fachada mínima de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con aparcamientos y espacios libres públicos o viales y pasos peatonales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial.

Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección de la otra.

###### b).- Parcela con frente a dos o más calles sin formar esquina o chaflán.

Se tomará como fachada mínima cada una de las longitudes definidas en el apartado anterior.

###### c).- En los fondos de saco se admitirá una reducción de la anchura mínima de la fachada de parcela en una tercera parte.

##### 3.- Fondo.

Se denomina fondo de una parcela a la distancia entre linderos medida en la perpendicular a la alineación exterior en el punto medio de la fachada.

##### 4.- Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones inferiores a los mínimos, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

###### a).- La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

- Si la parcela procediese de una parcelación anterior a la aprobación inicial de las NN.SS. del 86.
- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o fachada mínima a la entrada en vigor de estas NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional onceava de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, o debido a la previsión de una nueva alineación, no incluida en una unidad de actuación, la parcela restante incumple los mencionados mínimos.

###### b).- Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con

posterioridad a la aprobación inicial de las NN.SS. del 86, la parcela resultará inedificable mientras no se regularice en cuanto a superficie o formato.

5.- Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 4.a, se deberá acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las NN.SS. del 86.

6.- En caso de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 4.a, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

## ARTÍCULO 5.1.03

### CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros y así se condicionará la edificación al o a los que más estrictos resulten para cada caso particular.

1.- La ocupación y edificabilidad máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se apliquen de forma directa.

Cuando las ordenanzas especifiquen volumen máximo, éste será el comprendido entre los elementos constitutivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas, excepto:

- El último forjado.
- Las cubiertas inclinadas que se permitan sobre la altura máxima.
- Los sótanos y semisótanos, así como balcones, terrazas, soportales, galerías o porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos, en las mismas condiciones que para el cómputo de la edificabilidad.
- Las pérgolas siempre que no computen como ocupación y las terrazas descubiertas.
- Los depósitos e instalaciones que tampoco lo hagan como edificabilidad.

2.- Altura máxima.

Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas se aplican de forma directa. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima se define en las ordenanzas particulares.

3.- Altura mínima.

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

4.- Número de plantas.

a).- La correspondencia entre número de plantas y altura se indican en las ordenanzas específicas de cada zona: planta baja (B) y plantas piso (P). La planta baja computará como planta aunque sea diáfana o con porches.

b).- La planta sótano o semisótano no computará como planta cuando la parte superior del forjado del techo respete las limitaciones señaladas en el artículo 6.1.06 y artículo 6.2.03. Se exceptúan de esta condición las rampas de acceso, cuando la planta sótano o semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, en una longitud horizontal máxima de seis (6) metros, así como los accesos a instalaciones en una longitud máxima horizontal de un metro y veinte centímetros (1,20).

c).- A los efectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta un (1) metro en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

d).- Los solares con vial de acceso elevado respecto del terreno natural se podrán rellenar hasta el nivel de la

acera cuando se encuentren en la situación descrita en el apartado 3 del artículo 6.2.02. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante del vial.

Los solares que incumplan la situación anterior se podrán rellenar hasta el nivel definido por la línea que una las rasantes de los viales opuestos de la manzana, cumpliendo con las limitaciones de terraplenados en los espacios de retranqueo obligatorios, y las alturas se medirán desde dicha línea de rasante. De no rellenarse el solar, la medición se realizará a partir del terreno natural.

#### ARTÍCULO 5.1.04

##### SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal del área comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, incluyendo porches, pérgolas y cuerpos o elementos salientes, excepto las simples cornisas y aleros que cumplan con el vuelo máximo definido en estas normas. Se define como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

#### ARTÍCULO 5.1.05

##### CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

- 1.- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).
  - 2.- La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computarán en ningún tipo de edificación.
  - 3.- No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos, servicios de infraestructura del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, recintos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación y servicios auxiliares diversos) o equipamiento complementario de la industria turística (cocinas, almacenes, lavanderías y similares), cuando tampoco lo hagan como planta según definición del apartado 4.b del artículo 5.1.03.
  - 4.- La superficie de los porches y pérgolas computará al cincuenta por ciento (50 %) siempre que estén abiertos en una dimensión superior a un tercio ( $1/3$ ) de su perímetro. En los otros casos computará al cien por cien (100 %), aunque no contabilizarán como edificabilidad cuando estén abiertos en la mitad ( $1/2$ ) o más de su perímetro.
- Se entenderá como cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel de suelo de la planta respectiva.
- 5.- No computarán como edificabilidad, ni como volumen, los depósitos de líquidos o gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en las edificaciones unifamiliares aisladas.
  - 6.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos se podrán descontar del cómputo de superficie construida las superficies destinadas a aljibes, almacenes y servicios generales de la edificación que se encuentren situados en planta baja hasta un máximo del diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela.
  - 7.- En cualquier caso, las instalaciones y construcciones permitidas sobre la altura máxima no computarán como edificabilidad.

#### ARTÍCULO 5.1.06

##### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1.- Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a).- El forjado del techo de la última planta.

b).- La formación de azoteas y cubiertas inclinadas con pendiente máxima de un treinta por ciento (30 %), sin sobrepasar la altura total de la edificación.

c).- Los muretes y barandillas con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre el pavimento.

d).- La caja de escalera, con una superficie máxima construida del rellano de acceso a la azotea de cuatro (4) m<sup>2</sup> y el recinto que contiene la maquinaria del ascensor, si lo hubiese, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m<sup>2</sup> a la mínima exigida por la normativa reguladora. La altura total de la caja de escalera no podrá sobrepasar los tres (3) metros y los cuatro (4) metros el recinto de la maquinaria del ascensor medidos sobre el nivel de la azotea. Se permitirá también que la caja de escalera contenga, con una altura total de cuatro (4) metros, el espacio necesario para que el ascensor tenga parada en la azotea siempre que no exista el recinto de maquinaria.

e).- Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se deban ubicar al aire libre.

f).- Los armarios de instalaciones, con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

g).- Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.

2.- Las torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3.- Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4.- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio, en lo que sea posible, deberán estar agrupados.

5.- También se permitirá una piscina o “jacuzzi” y una zona elevada de acceso o solárium anexo, siempre que estos elementos constructivos estén separados al menos tres (3) metros de las fachadas de la edificación y no sobresalgan de la altura máxima permitida a los pretilos.

#### ARTÍCULO 5.1.07

#### REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

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

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

En caso de aprobación de un estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere

procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

#### ARTÍCULO 5.1.08

##### CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1.- Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en caso de paso peatonal.

2.- Los canalones de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de la fachada de la planta baja, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3.- Los balcones y cuerpos volados no tendrán un voladizo superior a la décima parte (1/10) del ancho de la vía pública y se separarán un mínimo de cincuenta (50) centímetros del borde exterior del encintado de la acera. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a sesenta (60) centímetros.

Los laterales de los elementos volados no podrán, con la finalidad de reducir la distancia de separación a los vecinos, inclinarse o escalonarse.

4.- Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo podrán cerrarse cuando se encuentre admitido en las ordenanzas particulares de las zonas. En el caso de existir chaflán y excepto que de forma adecuada se justifique estéticamente, éste deberá dejarse totalmente abierto o cerrado, acumulando o descontando la mencionada longitud del cómputo total del voladizo permitido.

#### ARTÍCULO 5.1.09

##### CHAFLANES

Los chaflanes serán de obligatoria ejecución cuando estén grafiados en el plano de ordenación o así esté definido en las condiciones de edificación de las zonas. La longitud mínima del chaflán será de 1,50 metros cuando no contenga ventanas y de 2,40 metros cuando las tenga.

No se dejará chaflán en las esquinas donde al menos una de las alineaciones de la fachada tenga establecido un retranqueo respecto de la calle.

#### ARTÍCULO 5.1.10

##### PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

a).- El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y esparcimiento, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

b).- Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

c).- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas de zonas de vivienda unifamiliar aislada, será preceptiva la plantación de arbolado.

d).- En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que, por causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, procurándose, en tal caso, que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

e).- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80), con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. El arbolado que se debe proteger, será al existente fuera de la obra objeto de licencia.

f).- La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria con cargo al responsable de la pérdida, siendo sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otros semejantes a los tradicionales.

#### ARTÍCULO 5.1.11

#### EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno y, en cualquiera caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otro clase de cerramiento en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

#### ARTÍCULO 5.1.12

#### EDIFICACIONES FRENTE A CAUCES PÚBLICOS

Excepto autorización administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, cualquiera cuerpo de edificación, así como cerramientos de parcelas próximos a cauces públicas, deben distar del deslinde o del límite físico del cauce como mínimo cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico.

Los usos permitidos en las zonas de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la ley de aguas y desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o rectifique.

#### CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

#### ARTÍCULO 5.2.01

#### OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

##### 1.- Objeto.

Los preceptos reguladores de este Capítulo son los que establecen las diferentes utilidades del suelo urbano y de las edificaciones, fijando los usos que en ellos pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en estas NN.SS.

##### 2.- Aplicación.

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

### 3.- Estructura general de los usos.

#### a).- Según su asignación urbanística.

##### a.1).- Uso global:

Es el establecido por las NN.SS. para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso solo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
- Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

##### a.2).- Uso pormenorizado:

Es el contemplado de forma más detallada por las NN.SS. para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

#### b).- Según su utilización.

##### b.1).- Público:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en tal caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley. En suelo urbano serán de uso público los siguientes: equipamientos, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres (espacios libres públicos). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: residencial e industrial.

##### b.2).- Colectivo:

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contra prestación análoga. En suelo urbano podrán, en su caso, ser de uso colectivo los siguientes: residencial (residencial comunitario), equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (transportes y aparcamientos de vehículos).

##### b.3).- Privado:

Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo. En suelo urbano serán de uso privado los siguientes: residencial, industrial, servicios y espacios libres (espacios libres privados). También, en su caso, lo podrán ser los siguientes usos: equipamientos (socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, abastecimiento y recreativo) y comunicaciones e infraestructuras (instalaciones y servicios, transportes, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamientos de vehículos).

#### c).- Según su titularidad.

##### c.1).- Uso de dominio público:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d y e del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.



Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 39 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se destinarán a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social. Se consideran usos de interés general, a los efectos de lo determinado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, modificado por la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, los siguientes: operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda protegida, conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, ejecución de dotaciones urbanísticas públicas incluidos los sistemas generales, compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles declarados de interés cultural y catalogados y a la adquisición y mejora de áreas naturales, adopción de medidas de mejora y conservación del medio ambiente.

Además, estos bienes, recursos y derechos, de acuerdo con la disposición adicional cuarta de la Ley 7/2012, de 13 de junio, cualquiera que sea el uso lucrativo al que estén destinados, con excepción del residencial protegido, podrán tener la condición de precio del contrato, al efecto de retribuir al contratista, de conformidad con lo que dispone la normativa de contratación del sector público, siempre que el contrato tenga por objeto alguno de los destinos del patrimonio público de suelo que establece la legislación vigente.

c.2).- Uso de dominio privado:

En cumplimiento de los artículos 19.1.b y 29.1.d del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NN.SS. proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

d).- Según su compatibilidad.

d.1).- Uso permitido:

Es aquel que se autoriza por las Normas Subsidiarias de forma alternativa para cada una de las zonas.

d.2).- Uso condicionado:

Es aquel que está sujeto a una autorización previa en base al cumplimiento de determinados requisitos legales.

d.3).- Uso prohibido:

Es aquel la implantación del cual no se permita por el planeamiento ni tan solo acogiendo al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

## ARTÍCULO 5.2.02

### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1.- Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en tal caso, de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras:

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.

b).- Viviendas unifamiliares adosadas:

Se trata de dos viviendas unifamiliares adosadas o de un conjunto de más viviendas unifamiliares adosadas en una misma parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes.

c).- Edificio plurifamiliar:

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d).- Residencial comunitario:

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como colegios mayores, residencias, albergues, asilos y similares, excepto los de carácter asistencial o religioso.

2.- Industrial o secundario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

a).- Industrias:

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en el artículo 5.2.03, desarrollado:

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

- En plantas inferiores de edificio no industrial.
- En plantas piso de edificio no industrial.

a.2).- En zona industrial urbana.

b).- Almacenes:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos y similares, sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

c).- Talleres:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Servicios o terciario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Comercial:

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella

calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

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

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

La densidad comercial máxima del municipio en metros cuadrados de superficie construida por zonas o barrios, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>, será el resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje.

Hasta la determinación, mediante la disposición reglamentaria prevista en la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, del concepto de población equivalente y del porcentaje, se aplicará transitoriamente el cuadro de densidad máxima comercial que se señala en la memoria justificativa.

b).- Administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y similares.

c).- Turístico:

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso, previamente al ejercicio de la actividad, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

En cualquier caso, según lo establecido en la disposición adicional décima de la Ley 8/2012, de 19 de julio, el uso turístico está expresamente permitido en los edificios catalogados previo informe favorable y vinculante de las Administraciones competentes en materia turística y de patrimonio.

d).- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como: restaurantes y bar-cafetería según la clasificación determinada en el artículo 54 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, así como cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y demás oferta de entretenimiento según lo regulado en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo.

Estos usos, cuando comporten actividad musical, se permitirán de acuerdo con la ordenanza municipal reguladora.

4.- Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos diferenciados y pormenorizados:

a).- Socio-cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club y similares.

b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas y similares, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia.

c).- Asistencial:

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

d).- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda y similares.

e).- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes y similares. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

f).- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

g).- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia

sanitaria.

h).- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión y similares.

i).- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios y similares, de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

j).- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas y similares. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

k).- Recreativo:

Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

k.1).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos y similares, así como la oferta regulada en el artículo 61 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo.

k.2).- Que se realicen en parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas y similares.

l).- Municipal diverso:

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

5.- Comunicaciones e infraestructuras.

a).- Red viaria:

El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras, por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras y similares).

b).- Instalaciones y servicios:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua regenerada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de

distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad y similares), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. A pesar de lo cual, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

Además de lo establecido a los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquiera licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

#### c).- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

#### d).- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

#### e).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

#### f).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Este uso deberá cumplir con las distancias de seguridad a edificios administrativos y sociales, laboratorios, talleres, almacenes, límite de propiedades exteriores, viales públicos, locales y establecimientos de pública concurrencia establecidos en la Instrucción Técnica MI-IP04.

#### 6.- Espacios libres.

Comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la

protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los siguientes tipos:

a).- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el apartado 1 del artículo 6.3.11.

b).- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

## ARTÍCULO 5.2.03

### RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO

1.- El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2.- Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

3.- Los planes especiales de reforma interior, los planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4.- Los planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NN.SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

5.- Categorías según situación y determinaciones particulares de los usos.

En suelo urbano, se definen las siguientes categorías según situación:

1.- En cualquiera planta de edificio de uso no exclusivo.

2.- En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (con un mínimo del 50 % en planta baja).

3.- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

4.- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.

5.- En espacio libre de parcela.

#### 5.1.- Residencial.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: uso unifamiliar y plurifamiliar: 1 a 4. Uso residencial comunitario: 3 y 4.

b).- Situaciones permitidas en zona no residencial urbana: uso unifamiliar: 1 y 4.

c).- Determinaciones específicas:

- Se prohíbe el uso residencial en planta sótano o semisótano, excepto el lavadero, sauna, gimnasio, aseo complementario o recintos similares en edificación unifamiliar. No obstante, este uso se permitirá en plantas por debajo de la baja en solares con edificación según alineación a vial en los que el terreno natural se encuentre por debajo del nivel de la rasante de la calle siempre que el pavimento de la planta más baja se encuentre por encima del terreno natural.

- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de

ordenación de la edificación.

- El uso residencial destinado a vivienda de precio tasado (HPT) estará sujeto a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

## 5.2.- Industrial o secundario.

a).- Situaciones permitidas en zona no industrial urbana: industrias, almacenes y talleres: 2, con las siguientes determinaciones específicas:

a.1).- En plantas inferiores de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en casco antiguo y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m<sup>2</sup>.
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.

a.2).- En plantas piso de edificio no industrial con las siguientes condiciones:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en el casco antiguo y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.
- Decibelios máximos: según la ordenanza municipal.

b).- Situaciones permitidas en zona industrial urbana: industrias, almacenes y talleres: 1 a 4, con las siguientes determinaciones específicas:

b.1).- Distancia mínima entre edificios.

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 10 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-240 como mínimo y no presente aberturas).
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 5 m (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-180 como mínimo y no presente aberturas).
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria bajo: cualquiera (ambos edificios podrán ser adyacentes si la separación entre ellos se hace mediante muro que sea RF-120 como mínimo y no presente aberturas).

b.2).- La distancia mínima entre este tipo de edificios y los de viviendas será:

- Nivel de riesgo intrínseco de la industria alto: 15 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria medio: 10 m.
- Nivel de riesgo intrínseco de la industria abajo: 5 m.

c).- Determinaciones específicas comunes:

c.1).- Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

c.2).- Se deberá cumplir en todos los casos con el establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones así como con lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.

c.3).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de



actividades clasificadas.

c.4).- Los titulares de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, según el catálogo incorporado al anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 7 de dicha Ley.

5.3.- Servicios o terciario.

a).- Situaciones permitidas en zona residencial urbana: comercial: 2 y 3, administrativo privado: 1 a 3, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 y 3.

b).- Situaciones permitidas en zona de calificación específica: comercial: 2 a 4, administrativo privado: 1 a 4, turístico: 3 y 4, y establecimientos públicos: 2 a 4.

c).- Determinaciones específicas:

c.1).- Comercial:

Además de lo determinado en el artículo 5.2.02, se consideran “gran establecimiento comercial”, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m<sup>2</sup>. Los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2.006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, estarán exentos de su obtención.

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

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m<sup>2</sup>.

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

c.2).- Comercial y establecimiento público:

Los usos permitidos de comercial y establecimiento público señalados con un (\*) en las normas particulares del anexo I estarán limitados a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos y regirán las siguientes normas de aplicación:

- Se autorizan en situación de sótano, planta baja y primer piso.
- La ocupación será la total permitida en cada zona.
- Cuando en una esquina confluyan una zona comercial y/o de establecimiento público y otra donde estos usos no estén permitidos, se podrá prolongar el uso permitido en la otra vía hasta el límite de la propiedad y como máximo veinte (20) metros.
- Los locales comerciales y/o establecimientos públicos existentes, anteriores al 10 de diciembre de 1.990, situados en una zona con este uso no permitido, podrán mantener la actividad y cambiar de titular aunque, en caso de cese de la misma, ésta no se podrá recuperar.

c.3).- Turístico:

Las plantas sótano y semisótano no podrán destinarse a alojamientos turísticos.

#### 5.4.- Equipamientos.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional y religioso: 1 a 4, deportivo: 1 a 5, seguridad, sanitario, abastecimiento y recreativo: 2 a 4, y cementerio: 4.

#### 5.5.- Comunicaciones e infraestructuras.

Situaciones permitidas en zona residencial urbana y en zona de calificación específica: instalaciones y servicios: 2 a 4, transporte: 3 y 4, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos: 1 a 5.

#### 5.6.- Espacios libres.

Situaciones permitidas en cualquiera zona: espacio libre público y espacio libre privado: 5.

#### 6.- Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo.

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 5.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 6.3.06, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico, se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico sanitarias, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular con el documento básico relativo a seguridad frente al caso de ahogamiento.

#### ARTÍCULO 5.2.04

##### ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL

El índice de intensidad de uso residencial ( $I_r$ ) se define como la limitación que establece la superficie mínima en  $m^2$  de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

Para proceder al cómputo de viviendas por solar, se dividirá la superficie de solar por la densidad de la zona y se tomará el entero inferior si el número resultante tiene decimal inferior a 0,5 y el entero si el decimal es igual o superior a 0,5

El número de las viviendas proyectadas solo estará condicionado por esta cifra y por las condiciones de higiene y composición interior. Por lo tanto, en caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos distintos, aunque admitidos además del residencial, se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en cada parcela. En cualquier caso, en la parcela siempre se podrá construir una vivienda.

#### CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

##### ARTÍCULO 5.3.01

##### DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por estas normas y supletoriamente por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, o norma que le sustituya o modifique.

1.- Cuando el lavadero se ventile desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida desde el exterior.

2.- La altura útil mínima de la vivienda deberá ser de, al menos, dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En el

caso de cámaras higiénicas, dependencias auxiliares y debajo de jácenas u otros elementos fijos, como conducciones y similares, que no superen el ancho de sesenta (60) centímetros, la altura útil mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2,20). Así mismo, en las salas de estar se podrá disminuir la altura útil a dos metros y veinte centímetros (2,20) en una superficie útil no superior al veinte por ciento (20 %) de aquellas.

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

4.- En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

5.- La composición mínima de la vivienda será la establecida en el artículo 9 del anexo para una vivienda o apartamento reducido y en el artículo 10 para vivienda o apartamento completo del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

La superficie útil mínima de la vivienda será de: 37 m<sup>2</sup>.

6.- En actuaciones sobre edificios declarados bienes de interés cultural o que figuren en el catálogo, así como sobre los elementos de su arquitectura cuando los servicios técnicos municipales consideren justificado su conservación, podrá excepcionarse el cumplimiento de las condiciones señaladas en los apartados anteriores de conformidad con la que establece la Disposición adicional segunda del Decreto 145/1997.

## ARTÍCULO 5.3.02

### ESCALERAS INTERIORES

Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros y la altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros y diez centímetros (2,10).

## ARTÍCULO 5.3.03

### VIVIENDAS ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS

Los edificios de viviendas de protección oficial deberán cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a minusválidos establecido en la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas y Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

## CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

### ARTÍCULO 5.4.01

#### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa la mencionada dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinillo.

Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria para todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensa, baños, aseos, trasteros o armarios y zonas de circulación.

### ARTÍCULO 5.4.02

#### HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

1.- En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca, no será inferior a un (1) m<sup>2</sup>, ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias.

2.- Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de ésta en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad del mencionado estrechamiento como máximo podrá ser igual a su anchura.

3.- La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia. La superficie de apertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias el porche esté abierto.

4.- En caso de que se prevean huecos de iluminación y ventilación a través de un porche que esté cerrado por tres de sus lados, la profundidad de éstos, como máximo, podrá ser igual a la anchura de su abertura.

#### ARTÍCULO 5.4.03

##### PENETRACIONES EN FACHADAS

Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado con respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como de exterior, siempre que la mencionada penetración no pueda tener la consideración de patio.

Para que cualquier dependencia se pueda ventilar e iluminar desde una penetración, la relación entre la longitud del frente que abre a ésta y la profundidad de la mencionada penetración, medida desde el plano de fachada, debe ser mayor o igual a uno (1).

#### ARTÍCULO 5.4.04

##### DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1.- Patios de primera categoría.

a).- En los patios de primera categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro (4) metros ni a una cuarta parte (1/4) de su altura.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de primera categoría cualquier dependencia de la vivienda excepto la sala de estar y el comedor. No se podrá realizar a través de los patios de primera categoría la descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras.

2.- Patios de segunda categoría

a).- En los patios de segunda categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros y la superficie mínima del patio será de seis (6) m<sup>2</sup>.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: vestíbulo, despensa, baños o aseos y las dependencias auxiliares, excepto el tendedero-lavadero, así como la escalera común a diversas viviendas

3.- Patinillos.

a).- En los patinillos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a sesenta (60) centímetros.

b).- Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinillo sólo las siguientes dependencias: vestíbulo, despensa, trastero o armarios y zonas de circulación.

#### 4.- Patios mancomunados.

a).- Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituyan mancomunidad con la finalidad de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

b).- La constitución de la mancomunidad se deberá establecer constituyendo, por medio de escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

5.- Los círculos inscribibles y las superficies mínimas no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo, conducciones y similares.

6.- Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza, con pavimento impermeable y dotado de un desagüe con sifón con capacidad para la recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

#### ARTÍCULO 5.4.05

##### VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

#### 1.- Ventilación de cámaras higiénicas, cámaras de armarios y despensa.

a).- La superficie de los huecos de ventilación directa de los baños, cuartos de aseo y despensa no será inferior a cero coma veinticinco (0,25) m<sup>2</sup>.

b).- Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de por lo menos cero coma veinticinco (0,25) m<sup>2</sup>.

c).- Si a estas dependencias no se las puede dotar de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, de tipo estático o dinámico, directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d).- Se debe prestar especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida, excepto en el caso de medianeras ciegas, se deberá prolongar como mínimo un (1) metro por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho (8) metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente, se deberá prolongar un metro y veinte centímetros (1,20) por encima de su punto de arranque exterior.

e).- La parte superior de la chimenea de ventilación se deberá coronar con un aspirador estático.

#### 2.- Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos así como, cuando exista red de gas, un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas, excepto que se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche. En los dos casos ventilarán directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### ARTÍCULO 5.4.06

##### LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se conoce como luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

En los patios de segunda categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a dos (2) metros. En todo el resto de casos (patios de primera categoría, penetraciones en fachada, etc.) serán como mínimo de tres (3) metros.

Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianera una distancia

mínima de sesenta (60) centímetros.

#### ARTÍCULO 5.4.07

### CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA

#### 1.- Obras de ampliación

Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes y los patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, se podrá optar por:

- a).- Llevar a cabo las obras necesarias para lograr su cumplimiento.
- b).- Si no resultase posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta lograr inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) ni a un tercio (1/3) de su altura.
- c).- Al aumentar la edificación en altura, se podrán mantener las dimensiones del patio existente, dejando libre de nueva edificación y en toda su altura, al menos un tercio (1/3) del perímetro del patio. No se consideran comprendidos en tal caso los patios contiguos con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aunque no esté edificado el solar colindante.

#### 2.- Obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las condiciones del artículo 5.4.04, solo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

### CAPÍTULO V: CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

#### ARTÍCULO 5.5.01

### ALTURA LIBRE, DIMENSIONES Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES

#### 1.- Altura libre y dimensiones de los locales comerciales.

La altura mínima libre de los locales será de tres (3) metros, que se podrá reducir a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en una superficie hasta el cincuenta por ciento (50 %) y a dos metros y veinte centímetros (2,20), en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o público. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo que prevé el artículo 5.6.03.

Los locales planta baja, en edificios situados en zona de uso comercial admitido, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias o con licencia municipal vigente anterior a la mencionada aprobación, cuya altura libre sea igual o mayor a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedarán integrados en el planeamiento a efectos del cumplimiento de la altura mínima para uso comercial.

La superficie útil mínima de los locales comerciales y oficinas, con independencia de su uso, no podrá ser inferior a treinta-cinco (35) m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento, en función del uso al cual se destine el local, podrá exigir una superficie mayor.

#### 2.- Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

### 3.- Locales de espectáculos públicos.

Los locales que se pretendan destinar a usos de espectáculos públicos tendrán una altura libre no inferior a tres metros y veinte centímetros (3,20) con las excepciones reguladas en la normativa específica.

### 4.- Accesibilidad.

a).- Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto cuando sean del mismo titular y, adoptando las medidas previstas en la normativa contra incendios, en los casos legalmente permitidos de acuerdo con la actividad. Se podrán comunicar con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de los que, para cada uso, exijan la normativa de prevención de incendios.

b).- Los locales comerciales, situados en edificios de nueva planta donde existan viviendas, deberán disponer los accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes de las viviendas.

c).- Cuando la cota del pavimento del local, en el punto de acceso desde la vía pública, sea inferior a la rasante, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros contados desde la rasante de la acera en el punto de acceso. Además, deberá dejarse un rellano, de un (1) metro de anchura como mínimo, a nivel de la batiente donde se pueda efectuar el giro de la puerta.

d).- En planta sótano solo se admitirá el uso de local en el primer sótano, cuando se encuentre vinculado al local situado en planta baja y cumpliendo, además de con estas normas, con la normativa que regula las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación.

e).- Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto como referencia en los espacios comunes de los edificios.

f).- Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

## ARTÍCULO 5.5.02

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES Y GALERÍAS COMERCIALES

#### 1.- Locales comerciales.

Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa, exceptuando los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos, no se producirá desde patios de segunda categoría ni patinillos.

Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos se deberán definir detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución. Para los servicios higiénicos se admitirá un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que evacue directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Todo local de actividad indeterminada, situado en edificios de nueva planta, ampliación o reforma, estará dotado de las instalaciones que se señalan en el artículo 4.1.14.

#### 2.- Galerías comerciales.

Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial de acuerdo con los criterios generales y con independencia de los locales a los cuales den acceso.

La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento (7 %) de su longitud, con un mínimo

de cuatro (4) metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de con lo establecido en estas normas, con la normativa correspondiente, según su categoría, relativa a las condiciones de ventilación, accesibilidad y evacuación en caso de incendio.

#### ARTÍCULO 5.5.03

##### SERVICIOS HIGIÉNICOS

El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por los organismos competentes en la materia.

Los baños y aseos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el artículo anterior.

Los locales de uso indeterminado en los cuales no se instale aseo, se deberán dotar obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

#### ARTÍCULO 5.5.04

##### CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS AL USO ADMINISTRATIVO

Los locales destinados a uso administrativo tendrán una superficie útil mínima de 35 m<sup>2</sup>. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán por lo menos con seis (6) m<sup>2</sup>.

La altura mínima de los locales será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y se podrá reducir a dos metros y veinte centímetros (2,20) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal.

Las condiciones de iluminación y ventilación serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales en el artículo 5.5.02.

Los edificios destinados a uso administrativo tendrán la configuración propia de este uso y su distribución interior responderá también de forma inequívoca a esta tipología. No podrán, excepto algún elemento complementario y compatible con la actividad administrativa según tamaño y capacidad de la oficina, contener dependencias del tipo cocina o sus instalaciones.

#### CAPÍTULO VI: ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

##### ARTÍCULO 5.6.01

##### VESTÍBULOS

En los vestíbulos de entrada no se podrá instalar ningún tipo de local, ni a través de ellos se permitirá el acceso al público o a las mercancías de los locales que pudiesen estar situados en la planta baja del edificio.

En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas, en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se deberá cumplir el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

##### ARTÍCULO 5.6.02

##### CIRCULACIÓN

Cualquier recorrido horizontal de acceso desde la vía pública o espacio libre público en una vivienda tendrá, al



menos, una anchura libre de un metro y veinte centímetros (1,20).

Excepto obras en edificios existentes con el objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, en el espacio situado frente a la puerta del ascensor, tanto del vestíbulo de entrada como del resto de las plantas, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50) y las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas o locales.

## ARTÍCULO 5.6.03

### ESCALERAS

#### 1.- Condiciones de anchura y altura.

a).- La anchura mínima de la escalera deberá ser de un (1) metro, excepto en escaleras curvas que será de 1,20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

b).- Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20), excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su anchura mínima deberá ser de un (1) metro.

c).- Entre rellanos existirán, por lo menos, dos (2) alturas de escalón y la altura máxima a salvar será de 3,20 m.

d).- En edificios de más de treinta (30) viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de un metro y treinta centímetros (1,30).

#### 2.- Escalones.

Los escalones de cualquiera escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:

a).- La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54) y setenta (70) centímetros.

b).- La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de veintiocho (28) centímetros medida a cincuenta (50) centímetros de la línea interior útil y a cuarenta y cuatro (44) centímetros como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima deberá estar entre trece (13) y dieciocho coma cincuenta (18,50) centímetros.

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

#### 3.- Distancia y altura mínima de barandilla.

a).- Distancia mínima desde cualquier peldaño de la escalera a puertas de locales, viviendas o ascensores (m): 0,40.

b).- Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 metros.

#### 3.- Iluminación y ventilación.

a).- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de primera o segunda categoría.

b).- En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m<sup>2</sup>.

c).- En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco

de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la cota del pavimento del mencionado porche.

d).- En edificios de altura igual o inferior a planta baja y dos pisos (B+2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios ( $\frac{2}{3}$ ) de la caja de escalera, debiendo tener el ojo de la escalera una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. En los casos en los cuales la iluminación y ventilación se realice desde la caja de la escalera situada en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios ( $\frac{2}{3}$ ), pero siempre se deberá prever un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquel.

## CAPÍTULO VII: APARATOS ELEVADORES

### ARTÍCULO 5.7.01

#### CONDICIONES GENERALES

La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al cual se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, la superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efectos hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación en vigor.

En la misma planta y contigua a la cámara de máquinas, tanto si está ubicada en la parte superior del recorrido como en la inferior, no se podrán construir viviendas, excepto que la mencionada cámara se insonorice adecuadamente de tal forma que no transmita ruidos y vibraciones que puedan causar molestias a las viviendas anexas.

### ARTÍCULO 5.7.02

#### OBLIGATORIEDAD DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES

##### 1.- Obligatoriedad.

Se aplicará el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se establece para los edificios plurifamiliares la obligatoriedad de cumplir con los apartados 2.1 y 2.3 del anexo 2, siendo obligatoria la instalación de ascensor a los efectos de disponer de un itinerario accesible en los edificios comunitarios donde existan viviendas situadas en planta piso.

##### 2.- Capacidad.

a).- La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre.

b).- Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.

c).- Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.

d).- Los edificios destinados a comercios, oficinas y otros usos (docente, asistencial y edificios públicos), de acuerdo con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, deberán cumplir con las determinaciones de los apartados

2.1, 2.3.1 y 2.3.2 del anexo 2, así como con los apartados 4.4.2, 4.5.1.b y 4.5.2 del anexo 4. En cuanto al resto de usos se estará a lo determinado específicamente en el referido Decreto.

e).- Cuando una parte del edificio esté destinado a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará por analogía a las condiciones de los edificios residenciales y de acuerdo con la normativa específica que regule los otros usos.

### 3.- Accesibilidad.

En los edificios en los cuales sea obligatoria la instalación de un ascensor serán de aplicación las disposiciones de accesibilidad y demás condiciones establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas o norma que le sustituya o modifique.

## CAPÍTULO VIII: APARCAMIENTOS

### ARTÍCULO 5.8.01

#### RÉGIMEN APLICABLE

Las presentes normas regulan la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipo turismo no abiertos al uso público y se refieren a todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa de un plan parcial, especial o de una unidad de actuación (UA), se atenderá a ésta.

Las plazas de aparcamiento no estarán, a efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto éstos, vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos.

### ARTÍCULO 5.8.02

#### OBLIGATORIEDAD

##### 1.- Aparcamientos voluntarios.

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 5.8.05, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

##### 2.- Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m<sup>2</sup> y capacidad de aparcamiento igual o inferior a tres (3) plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente norma.

##### 3.- Edificios de nueva planta

Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo siguiente.

##### 4.- Edificios existentes

a).- Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y ampliaciones de edificios existentes, con tipología de alineación a vial estarán exonerados de la obligación de la reserva de espacio destinado a aparcamiento.

b).- En estos edificios, independientemente del obligado cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular de los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, las determinaciones de diseño serán las del artículo 5.8.05 con las siguientes determinaciones:

- La puerta del garaje podrá situarse a cualquiera distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es menor de cuatro (4) metros, deberá estar provista de accionamiento por mando a distancia.
- La pendiente máxima de las rampas será del veinticinco por ciento (25 %).
- Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos un radio interior mínimo de dos metros y sesenta centímetros (2,60).
- En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada una de las plazas se respeten, totalmente libres, las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.
- La altura libre en cualquiera punto de la rampa de acceso será como mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80) medida perpendicularmente a la rampa.
- La anchura mínima de la puerta de acceso será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). Quedan exentos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso para la circulación en doble sentido, motivada por la longitud superior a cuarenta (40) metros del tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos.
- Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

## ARTÍCULO 5.8.03

### NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

#### 1.- Número mínimo de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

- a).- Turístico: se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m<sup>2</sup>/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- b).- Residencial: una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.
- c).- Comercial y administrativo: una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.
- d).- Espectáculos: una (1) plaza por cada cincuenta (50) localidades.
- e).- Salas de reunión de uso público: una (1) plaza por cada cincuenta (50) m<sup>2</sup> de edificación.
- f).- Religioso: una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.
- g).- Deportivo: diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, exceptuando que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.
- h).- Asistencial o sanitario: una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación o por cada quince (15) camas.
- i).- Cultural, industrial y resto de usos: una (1) plaza por cada cien (100) m<sup>2</sup> de edificación.

2.- En edificación de uso exclusivo comercial, administrativo, industrial o equipamientos en tipología aislada, se podrá ubicar un aparcamiento en superficie dentro de la parcela, en la zona de retranqueo de la edificación, siempre y cuando quede un carril de circulación de anchura mínima cinco (5) metros, con una anchura mínima de plaza de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y una longitud mínima de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

3.- En caso de que a un mismo edificio existan distintos usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales por exceso, el número de plazas que resulten de cada uso.

#### 4.- Obras de ampliación.

En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de

ampliación sean superiores al cincuenta por ciento (50 %) y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

#### 5.- Cambios de uso.

Excepto lo determinado en el apartado 4 del artículo 5.8.02, al cambio de uso de un edificio le será de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.

#### 6.- Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.

Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en algún de los siguientes casos:

a).- Cuando se encuentren situadas en zonas de casco antiguo y de ambientación urbana tradicional en las cuales se prohíbe expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio histórico-artístico.

b).- Las edificaciones que accedan exclusivamente por viales peatonales.

c).- Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 9 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 300 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 5.8.04

#### DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones máximas serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado y los obligatorios o voluntarios.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en el área no edificable del solar.

En las zonas de edificación aislada, exclusivamente el número obligatorio de plazas de aparcamiento según el tipo de edificación, podrán situarse, cumpliendo con la superficie mínima de espacios ajardinados, en las áreas no edificables del solar, excepto en el retranqueo a vial o espacio libre público, y protegerse, en tal caso, del asoleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a dos metros y veinte centímetros (2,20).

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano, excepto el espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación residencial intensiva con retranqueo de la calle, con la finalidad exclusiva de construir en ellos aparcamientos de vehículos del tipo turismo.

### ARTÍCULO 5.8.05

#### DETERMINACIONES DE DISEÑO

##### 1.- Plazas de aparcamiento.

Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura mínima de dos metros y veinticinco centímetros (2,25) de la alineación oficial.

Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

## 2.- Disposiciones de las plazas.

- a).- El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquiera vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.
- b).- Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60) grados sexagesimales.
- c).- Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60) y treinta (30) grados sexagesimales.
- d).- Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30) grados sexagesimales. En esta disposición las plazas se deberán distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí, o con respecto a elementos constructivos.

## 3.- Puertas de acceso de vehículos.

La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) de la alineación oficial.

No se permitirán, excepto en edificios de uso exclusivo aparcamientos, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto entrada como de salida, se deberán proyectar de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de las mencionadas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

## 4.- Rampas.

Excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas, las rampas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a).- La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y, entre planos de distinta pendiente, se deberán realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planos reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.
- b).- Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- c).- Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico eleva-coches. En tal caso, se deberá justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos, se deberán instalar dos mecanismos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

## 5.- Carriles.

- a).- De circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su

anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros, si éstos están regulados mediante semáforos.

#### b).- De maniobra.

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, den acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes:

- La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, no podrá ser inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
- Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
- La anchura mínima de los carriles que den acceso a plazas de ancho igual o inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) será de cinco (5) metros y se podrá disminuir proporcionalmente al aumento de la anchura de la plaza hasta cuatro metros y veinticinco centímetros (4,25) para una plaza de dos metros y ochenta centímetros (2,80) de ancho.
- En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50).
- Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento en los garajes de una única plaza serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

#### 6.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

#### 7.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, canalones, muros y similares, en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

A efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

#### 8.- Altura libre.

La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquiera otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros, donde la altura se podrá reducir a un metro y setenta-cinco centímetros (1,75).

En las rampas, la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

#### 9.- Señalización.

La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50), se deberán situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización.

alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m<sup>2</sup>, estarán dotados, además de con la instalación del alumbrado normal, con el alumbrado de emergencia. Estos alumbrados, en cada caso, se deberán instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

Se deberán colocar en lugares muy visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA MÁS RÁPIDA SALIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar y ésta indicará una cifra inferior a treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalizar en el pavimento.

#### 10.- Accesos de los vehículos a las parcelas.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de ocho (8) metros de anchura, será de cuatro (4) metros y de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) en viales de anchura superior.

Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m<sup>2</sup> de superficie total o bien aquellos que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento sea de una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos. Cada uno deberá ser de dos metros y ochenta-cinco centímetros (2,85) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros.

En todos los casos, la anchura mínima se deberá cumplir en una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en lo que sea posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

#### 11.- Sistema de ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un cinco por ciento (5 %) de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

A efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m<sup>3</sup> por hora y por m<sup>2</sup> de superficie del local.

#### 12.- Evacuación de humos.

Los garajes, así mismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm<sup>2</sup> por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta, excepto una mayor exigencia por norma de rango superior.

Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda



tener la planta o local en cuestión. Si el local debiese estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

### 13.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

### 14.- Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquiera punto del local para aparcamientos deberán disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y deberá cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

### 15.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

## ARTÍCULO 5.8.06

### APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS

En todo solar no edificado, se permitirá provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a).- Las plazas de aparcamiento se deberán proteger mediante arbolado (1 árbol cada 2 plazas) u otros medios que, permitidos por la normativa vigente, cumplan el mismo fin.
- b).- Los terrenos del solar destinados a aparcamientos se deberán dotar de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para la recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.
- c).- El recinto de aparcamiento se deberá dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux, con una uniformidad de la orden de 0.3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media de iluminación de la orden de cinco (5) lux.
- d).- Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.
- e).- Los solares, de conformidad con lo previsto en estas normas, deberán estar debidamente vallados.
- f).- El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no le exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.

## CAPÍTULO IX: DOTACIÓN DE SERVICIOS

### ARTÍCULO 5.9.01

## DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

- 1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.
- 2.- Cuando exista red general en el vial o espacio libre público que dé frente a la parcela será obligatoria la toma de agua de ésta.
- 3.- En todo edificio de nueva planta se dispondrá de un contador por cada local además de los correspondientes a las viviendas. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cierre del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.
- 4.- La reserva mínima en edificación plurifamiliar será de un (1) m<sup>3</sup> por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos de edificación residencial. Para viviendas unifamiliares, pareadas y agrupadas la reserva mínima será de diez (10) m<sup>3</sup> por vivienda.

En la tipología de vivienda unifamiliar se podrá dividir el aljibe de aguas pluviales, indicado en el artículo siguiente, destinando como mínimo diez (10) m<sup>3</sup> para la reserva de agua potable.

Para usos distintos al residencial se deberá justificar en el proyecto que se garantiza la continuidad de la actividad en caso de interrupción del servicio y dicha reserva será superior a cinco (5) m<sup>3</sup> por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup> construidos con un máximo de 100 m<sup>3</sup>.

5.- Los aljibes de agua potable deberán disponer de paredes y suelo lisos, de fácil limpieza y desinfección, con un registro provisto de cierre hermético y ventilación con malla anti roedores y anti-insectos. Deberán poderse vaciar completamente para su limpieza y la entrada y salida de agua estarán en extremos opuestos para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

6.- La distancia mínima del aljibe a los límites del solar será la correspondiente al retranqueo fijado para cada zona. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del aljibe.

7.- De conformidad con la norma 42.3 del Plan territorial insular de Mallorca, todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales de agua, así como instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua. Estas instalaciones deberán también cumplir con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el que se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradores de agua, así como los armarios de contadores con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas del artículo 4 de dicho Decreto.

También, de acuerdo con la norma 43.3 del Plan territorial insular de Mallorca, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas pluviales en inodoros e instalaciones de riego. También, excepto en los edificios de menos de 12 viviendas y demás usos cuando sus instalaciones de evacuación sean inferiores a 300 unidades de descarga, se deberá instalar un circuito para la reutilización de las aguas grises acondicionadas y tratadas para inodoros e instalaciones de riego. No obstante, cuando no sea obligatoria su instalación, se realizará la preinstalación de dos redes separativas, una para el circuito de aguas grises y otra para el de aguas negras, que permitan el reciclado de aguas grises en inodoros e instalaciones de riego.

8.- Las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial deberán reformarse y adaptarse al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

## ARTÍCULO 5.9.02

### RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

En las edificaciones entre medianeras será obligatoria la colocación de canales de recogida de aguas pluviales, no pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

#### ARTÍCULO 5.9.03

##### DESAGÜE DE AGUAS PLUVIALES

En los casos que exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se hará en albañales que las lleven a dicha red. Cuando no exista red de pluviales, se deberán conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

#### ARTÍCULO 5.9.04

##### INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta y obras de reforma, rehabilitación y reestructuración, se deberá proyectar la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas, así como a los utilizados para la limpieza doméstica.

Será también de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular la instalación de placas solares para ACS previstas en el documento básico relativo a ahorro de energía.

#### ARTÍCULO 5.9.05

##### SANEAMIENTO

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del anexo I y 6.c del anexo II del Decreto 145/1997, de 21 noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser abocadas a pozos negros o vasos filtrantes y será obligatorio conducirlas a la red de alcantarillado excepto en suelo rústico donde será obligatorio el uso de depuradoras o fosas sépticas homologadas.

##### 1.- Control de vertidos.

a).- Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento de la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.

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

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

##### 2.- Autorización de vertidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ubicación y características de la instalación o actividad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g).- Las aguas residuales de cualquiera edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado. Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando frente a la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.

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

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

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

### 3.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquiera producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

### 4.- Muestreo y análisis

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

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

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

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

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

a).- El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de la depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual.

b).- La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejillas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %) y cuando estén situadas a menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canaletas, lagos y similares deberá impermeabilizarse sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

c).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.

d).- Cuando se localice en una zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos:

- De riesgo bajo: el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m2 de terreno por cada habitante potencial.
- De riesgo moderado: el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 200 m2 de terreno por cada habitante potencial.
- De riesgo alto o en una zona afectada por un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano: se requerirá un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient y, en todo caso, las fosas sépticas serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.
- Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.

e).- En los casos que se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano, de acuerdo con los artículos 65, 66 y 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, no se podrá evacuar a fosa séptica.

## ARTÍCULO 5.9.06

### EFICACIA ENERGÉTICA E INSTALACIONES LIGADAS A LA ENERGÍA

Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a los cuales se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, así como el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a ahorro de energía.

Los edificios de nueva planta y reformas, según que se señala el artículo 2 del Real decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficacia energética, deberán justificar y cumplir con la calificación energética correspondiente. En el caso de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, la calificación energética mínima será B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.

## ARTÍCULO 5.9.07

### SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial y destino diferente del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes. Se estará a lo establecido en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y en el Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba su reglamento regulador, sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones o disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

Sin perjuicio de la posibilidad de declarar el interés general de la infraestructura, de acuerdo con el artículo 34 del PDS de telecomunicaciones en las Islas Baleares, las infraestructuras de telecomunicación se admitirán en suelo rústico, con las limitaciones establecidas en el artículo 8.2.02 y según el régimen de usos correspondiente a cada categoría de suelo. En todo caso, las redes de comunicación en suelo rústico o cualquier otra red de comunicaciones por cable serán subterráneas y las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán situar en suelo rústico común y en suelo rústico protegido a menos de 500 y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil situada también en esa clase de suelo, excepto que esta estación se encuentre en régimen de uso compartido.

## ARTÍCULO 5.9.08

### EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de tales productos a un (1) metro por encima de la parte superior de cualquiera hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera se hará por lo menos a un (1) metro por encima de la parte superior de éstos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

## CAPÍTULO X: CONDICIONES TÉCNICAS

### ARTÍCULO 5.10.01

#### PAREDES MEDIANERAS

Las paredes medianeras y las propias adosadas a ejes medianeros, sea de carga o de cierre, tendrán como mínimo un espesor de veinte (20) centímetros y deberán cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cierre o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre al terreno propio, como mucho adosados al eje de medianera o límite con respecto a la vía pública.

### ARTÍCULO 5.10.02

#### PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

Toda cámara deberá ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con esta finalidad, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Así mismo, las cimentaciones deberán estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

### ARTÍCULO 5.10.03

#### VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

1.- Tanto los solares como las parcelas en suelo urbano sin edificar se deberán mantener limpios y estado decoroso. Se deberán vallar mediante cerramientos de materiales de fábrica revocada o pintada i con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura del cerramiento, en todo el contorno del solar o parcela, deberá ser de un metro y ochenta centímetros (1,80).

2.- El cerramiento se deberá situar en la alineación oficial.

3.- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el cierre en un plazo máximo de dos (2) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.

4.- Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de otro de nueva planta, será obligatorio el cerramiento de la parcela. El mencionado cerramiento se deberá llevar a cabo en el momento

efectivo de la demolición y se situará en la alineación oficial.

5.- Se podrán exceptuar de la condición del cerramiento obligatorio, a juicio del Ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las cuales su levantamiento pudiese incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

#### ARTÍCULO 5.10.04

##### CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. No obstante, en los viales de anchura igual o inferior a cinco (5) metros no será necesario disponer de aceras y deberán adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de peatonales con tráfico restringido a residentes.

Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se deberán adaptar a lo que establezca la ordenanza municipal correspondiente y se deberá proceder al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en la mencionada ordenanza, debiéndose cumplir los requisitos señalados en ella.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá extender la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice al uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Excepto que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### ARTÍCULO 5.10.05

##### PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares sobre las aceras se realizarán rebajando la acera y el bordillo con una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y dando a ésta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada distancia de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente llenar, de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante canalones u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados forma reglamentaria, se deberán adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los mencionados pasos de vehículos se realizará con ladrillos o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

#### ARTÍCULO 5.10.06

##### RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES EN DETERMINADOS EDIFICIOS



Se deberá cumplir el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 2: recogida y evacuación de residuos.

## CAPÍTULO XI: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

### ARTÍCULO 5.11.01

#### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en el cual se deban ubicar. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En el caso de situarse placas solares para la producción de agua caliente sanitaria o electricidad, éstas deberán estar integradas, en lo que sea posible, en la edificación.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado o partes de su instalación en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará en la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no sea posible su situación en la cubierta, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación en balconadas u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún elemento sobrepuesto y siempre que éste se integre en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza volada o al vial público y éste deberá incorporarse a una bajante de recogida de aguas pluviales. También deberán quedar ocultos en el interior de canalones del mismo tipo los posibles conductos que unan las maquinarias y que deban necesariamente transcurrir por la fachada. Estas bajantes deberán cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

Los condicionantes sobre la instalación de energías renovables no serán específicos de estas instalaciones, sino que deberán equipararse a otros elementos propios del Código técnico de la edificación.

### ARTÍCULO 5.11.02

#### FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados y similares) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalera, ascensores y recintos de instalaciones permitidos sobre la cubierta deberán ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores semejantes.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquiera caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo referente a diseño como materiales y solución constructiva.

#### ARTÍCULO 5.11.03

##### PORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

###### 1.- Portales.

Si en una construcción se proyectan portales en alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar esta alineación.

###### 2.- Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas a viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) desde la rasante de la acera. La parte de saliente de la marquesina quedará en una distancia superior a ochenta (80) centímetros del bordillo de la acera, sin sobrepasar nunca un décimo (1/10) del ancho de la calle ni los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

En casco antiguo, la autorización de instalación de marquesinas será de carácter excepcional y solo cuando se encuentre adecuadamente justificada su instalación y pueda integrarse en la edificación sin alterar su configuración. Se prohíbe el uso de cualquiera tipo de material plástico o vidrio y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

Con la solicitud de licencia se deberán presentar fotografías de la fachada existente y de la acera, con el fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y no sea lesiva para el arbolado público.

###### 3.- Toldos.

No se admitirá ninguna clase de toldo en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras.

Los toldos que puedan instalarse en fachadas de planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda estar situado a distancia inferior de ochenta (80) centímetros de la vertical trazada por el bordillo exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los dos (2) metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se deberán aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio. En casco antiguo se prohíbe el uso de cualquiera tipo de material plástico y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

#### ARTÍCULO 5.11.04

##### ANUNCIOS, RÓTULOS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Entre los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la

altura total de la planta baja queda libre para la colocación de anuncios, rótulos, luminosos o no, así como por sus elementos de sujeción. Excepto lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

- 1.- Que no sobresalgan más de quince (15) centímetros del plano de la fachada, excepto que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.
- 2.- En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará a una distancia superior a ochenta (80) centímetros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los dos (2) metros de distancia de la alineación oficial del edificio.
- 3.- Que ni su composición, forma o colores pueda tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.
- 4.- Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.
- 5.- Por encima de la altura de techo de la planta baja de cada edificio se podrá instalar un solo anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de éste, siempre por encima de los tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de altura sobre el pavimento de la acera. La menor dimensión del rótulo no superará un (1) metro. Se podrá instalar a partir de la altura máxima, siempre que no la sobrepase en más de dos (2) metros.
- 6.- Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquier que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.
- 7.- Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo urbanizable, suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificadas.
- 8.- Por motivo de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.
- 9.- Se prohíben los rótulos publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial. Cuando los rótulos publicitarios estén permitidos deberán formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

#### ARTÍCULO 5.11.05

#### FAROLAS

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las siguientes normas:

- 1.- Vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

- 2.- Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los cuatro (4) metros de altura y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de las fachadas.

#### CAPÍTULO XII: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

#### ARTÍCULO 5.12.01

## EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.- Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 3 la Ley 8/1988, de 1 de junio, modificado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio:

a).- Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. No obstante, no se considerará a estos efectos las edificaciones afectadas por un chaflán obligatorio.

b).- Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso.

c).- Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

2.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.a de este artículo, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

3.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.b de este artículo, no podrá realizarse ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1.987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

4.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.c de este artículo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra.

5.- En cualquier caso, en los establecimientos turísticos existentes, previo informe preceptivo y vinculante de la administración turística, se permitirán las obras de mejora señaladas en la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo.

### ARTÍCULO 5.12.02

## EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1.- Edificios ajustados a las NN.SS.

En los edificios existentes que se ajusten a las NN.SS. se podrán realizar las obras de reforma y cambio de uso y, siempre que no se hayan agotado los parámetros y estén permitidas en las ordenanzas particulares de la zona, también las de ampliación.

2.- Edificios disconformes con las NN.SS.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., contruidos al amparo de la anterior normativa y

siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las obras siguientes según su situación urbanística:

#### 2.1.- Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumpliesen alguna o varias de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a).- Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.
- b).- En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona. Los sótanos también se podrán ampliar hasta agotar la ocupación permitida cuando estén destinados a usos que no computen como edificabilidad.
- c).- También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

#### 2.2.- Situación segunda.

Los edificios, cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, así mismo, las siguientes:

- a).- Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona aunque, en caso de estar previsto un chaflán, el mismo no será obligatorio.
- b).- No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.3.- En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a éste, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiéndose destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

2.4.- En las situaciones reguladas en este artículo se podrán realizar las obras descritas en el apartado 4 del artículo anterior, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

En los edificios existentes según alineación a vial y regulados mediante profundidad edificable, se podrá situar fuera de dicha profundidad un ascensor cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- No exista ascensor alternativo.
- Se justifique la imposibilidad de situarlo en la zona común de la edificación.
- Se cumplan las condiciones de accesibilidad del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.
- Ocupe fuera de la profundidad edificable el espacio estrictamente necesario y no cause perjuicio a los colindantes.
- Se tramite previamente un estudio de detalle que justifique su necesidad según este apartado y cumpla las condiciones de integración del apartado siguiente.

2.5.- Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un plan especial o catálogo.

2.6.- En los edificios incluidos dentro de un plan especial o catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

2.7.- En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio, los usos preexistentes y legalmente implantados podrán mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que se establecen para cada zona en el planeamiento y en la legislación sectorial.

### 3.- Edificios de alojamiento turístico.

3.1.- En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad que pudiese materializarse en un edificio aislado, se admitirá que éste se adose al edificio principal, aunque solo en planta sótano, baja y primer piso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a).- Los retranqueos a calle y linderos establecidos en estas normas.

b).- La ocupación máxima permitida para la parcela.

c).- Las superficies mínimas de jardines, solárium, piscina, aparcamientos y similares resultantes de aplicar a la parcela la ordenación turística que le corresponda.

d).- La nueva edificación se debe destinar a ampliar los servicios comunes del establecimiento (comedores, salones y similares) y obtener la autorización sectorial turística única de acuerdo con el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, que remite al sistema de declaración responsable de inicio de actividad turística.

3.2.- El cambio de uso de un edificio existente de alojamientos turísticos a residencial, de acuerdo con la Ley 8/2012, de 13 de junio, del turismo, se podrá realizar, con informe previo de la administración turística, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona donde se encuentre situado que justifiquen su inviabilidad turística o económica.

En todo caso, la dimensión mínima de las viviendas resultantes serán de 90 m<sup>2</sup> de superficie construida, excepto en un 10 % de unidades que podrá ser inferior. La densidad máxima será de 1 vivienda por cada 120 m<sup>2</sup> de edificación y, al menos, un 10 % de la misma se deberá destinar a alguno o a varios de los siguientes usos: establecimientos públicos, administrativo, comercial o equipamientos (deportivo, docente o sociocultural). Cada vivienda deberá estar dotada de 1 plaza de aparcamiento en la parcela o en otra vinculada situada como máximo a 200 m<sup>2</sup> de distancia. En edificios inadecuados, se admitirá también el cambio de uso con demolición total del establecimiento y reconstrucción cumpliendo los parámetros urbanísticos preexistentes.

## TÍTULO VI: NORMAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

### CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

#### ARTÍCULO 6.1.01

#### DEFINICIÓN DEL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Es aquella en la cual las fachadas de las edificaciones se deben situar colindantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de éstas. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinada por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada y por una ocupación máxima.

En zona de edificación continua con retranqueo a calle, estos metros de retranqueo no computarán para el cálculo de la profundidad edificable.

## ARTÍCULO 6.1.02

### ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de la manzana, separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura parecida a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana. La profundidad edificable será, en principio, constante y única para cada manzana y se especifica en los planos o normas de edificación en suelo urbano. Las profundidades edificables solo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos. En los casos donde existen pasos particulares de acceso a parcelas se podrá realizar mediante un estudio de detalle una reordenación de los volúmenes de la manzana, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.10.

Cuando dos caras del patio de manzana forman un ángulo inferior a 60°, el espacio en planta, en forma de triángulo isósceles, formando por las mencionadas caras y una base de cuatro (4) metros de longitud, se integrará en el espacio edificable hasta la altura más baja de las permitidas.

En las parcelas en esquina donde existan dos calificaciones en las que se permitan alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura será el coincidente con la profundidad edificable y tendrá, así mismo, la consideración de alineación de fachada, por lo que se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa correspondiente a la alineación interior de patio de manzana.

## ARTÍCULO 6.1.03

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se deberá destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipo turismo, pudiendo en tal caso reservarse hasta un veinte por ciento (20 %) de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, casetas de máquinas, trasteros y similares), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso a aquellos, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los cuales se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40).

## ARTÍCULO 6.1.04

### MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel igual o menor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

2.- Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada del solar, presenta entre ambos extremos un desnivel mayor a un metro y veinte centímetros (1,20), la altura máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta (60) centímetros por debajo del punto de la línea de fachada de mayor cota hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

3.- Cuando la aplicación de la regla anterior origine, determinados puntos de la fachada, que la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo del punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se deberá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de solar, para que eso no ocurra y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con las reglas antes mencionadas.

4.- En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y eso hasta el límite de la máxima profundidad edificable o, si esta dimensión fuese inferior, hasta la mitad de la anchura de la manzana. Para eso, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

En solares con fachadas dando a viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, con diferentes alturas, la altura será la correspondiente a cada una de las fachadas, pudiendo llegar la edificación situada a mayor cota hasta la mitad del fondo del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable máxima definida para la manzana.

5.- Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles, en las que correspondan diferentes alturas en razón de las normas de edificación de la zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuese inferior.

6.- Cuando una manzana totalmente edificable tenga dos o más zonificaciones, con alturas máximas diferentes, las franjas correspondientes a las zonas de mayor altura tendrán una profundidad edificable máxima de diez (10) metros.

7.- Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a tres (3) metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de tres (3) metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.

8.- Si como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o por aplicación de estas normas, se originasen, entre las alturas de edificios colindantes o entre diferentes partes de un mismo edificio, desniveles superiores a cuatro (4) metros o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar integrados en el entorno, se podrán, sin aumento de volumen, modificar las reglas anteriores con la finalidad exclusiva de obtener un mayor resultado compositivo y estético. El Ayuntamiento podrá exigir, en estas circunstancias, la redacción de un estudio de detalle.

## ARTÍCULO 6.1.05

### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares siempre que se sitúen, exceptuando las chimeneas, a una distancia no inferior a tres (3) metros del borde de las fachadas a vía pública del edificio. No obstante, las antenas podrán incumplir esta norma cuando, desde un punto de vista técnico, sea más idónea otra ubicación para la recepción del servicio.

3.- Justificadamente y aportando, además del proyecto correspondiente, un estudio de no producir un impacto negativo en el entorno urbano, en los edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobre-elevarse torres, cúpulas, espadañas, campanarios y similares, conforme a la arquitectura tradicional.

4.- Un único cuerpo de coronamiento por escalera, comprendido dentro del plano de 45° trazado en la intersección de la alineación con el punto de altura máxima. El mencionado cuerpo de coronación podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. Deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y, en su caso, para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y su altura total será la definida en el artículo 5.1.06.



## ARTÍCULO 6.1.06

### ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la mencionada definición.

2.- Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3.- Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Solo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4.- No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura.

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

## ARTÍCULO 6.1.07

### CONSTRUCCIONES Y USOS PERMITIDOS EN EL ESPACIO DE RETRANQUEO

1.- En el espacio de retranqueo a espacio libre público o a vial solo se permitirán:

- a).- Los cerramientos de separación entre parcelas o entre distintos locales y viviendas.
- b).- Los jardines y terrazas siempre que no superen la rasante de la calle.
- c).- Los cuerpos volados cuando estén permitidos por la ordenanza particular de la zona.

2.- Se prohíbe expresamente en este espacio la ubicación de:

- a).- Depósitos e instalaciones aéreas que no estén enterradas.
- b).- Cajas de contadores, excepto en el caso de vivienda unifamiliar, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.1.08.

## ARTÍCULO 6.1.08

### CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

1.- Los cerramientos de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra hasta una altura máxima de un (1) metro sobre el punto de referencia, pudiéndose completar hasta dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos, del tipo reja metálica o seto vegetal.

El cerramiento del espacio de retranqueo a vial, cuando corresponda a terrazas elevadas sobre el punto de referencia, no podrá sobrepasar la altura de un (1) metro sobre el pavimento de éstas, ni la parte maciza sobresalir más de un metro y cincuenta centímetros (1,50) medidos desde cualquier punto de la rasante del vial.

2.- Entre parcelas, así como los cerramientos interiores de parcela correspondientes a distintas locales o

viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80) en cada punto del terreno o, en caso de existir planta sótano, desde el nivel del pavimento de su cubierta.

#### ARTÍCULO 6.1.09

##### CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Su ordenación será, además de la establecida en el artículo 5.1.08, la siguiente:

- 1.- Cuando la ordenanza particular de la zona lo permita, los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada, como máximo, podrán disponer de un frente de fachada de dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada en cada planta.
- 2.- Los pequeños elementos salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios y similares que se instalen en una fachada no podrán situarse a una altura inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50), medidos en la intersección de la fachada con la acera, y su voladizo no podrá exceder del máximo autorizado para los mismos.
- 3.- En plantas piso y sobre el patio de manzana queda prohibida la construcción de cuerpos o elementos salientes más allá de la alineación de fachada formada por el límite de la profundidad edificable, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo, así como los canalones de aguas pluviales y la conducción general de agua y gas.
- 4.- No obstante, justificadamente y previa tramitación de un estudio de detalle, se podrán permitir:
  - a).- Los entrantes a partir de la rasante de la acera o del terreno, exclusivamente por debajo de éste (patio inglés), cumpliendo las condiciones que estas normas establecen para los patios abiertos. Dispondrán, en su caso, de cierres, barandillas o de las protecciones de seguridad convenientes.
  - b).- El retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianeras al descubierto, adosando cuerpos de edificación o elementos de decoración que las integren en las fachadas del edificio.
- 5.- Las jambas de los portales y huecos podrán sobresalir de la alineación una distancia no superior a la décima parte (1/10) de la anchura de la acera, sin exceder de diez (10) centímetros.
- 6.- Las puertas situadas en planta baja no podrán con su apertura invadir el espacio de acera o vial.
- 7.- Las vitrinas, escaparates, zócalos, rejas y otros elementos ornamentales no podrán sobrepasar la línea de fachada.

#### ARTÍCULO 6.1.10

##### REORDENACIÓN DE MANZANAS CERRADAS

- 1.- Se permite mediante la tramitación de un estudio de detalle, la redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por las NN.SS. en tipología cerrada, en las cuales exista en parte de ellas edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.
- 2.- Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán redactar un estudio de detalle o modificar un estudio de detalle vigente, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que las NN.SS. asigna a aquellas parcelas.
- 3.- En ambos casos, este estudio de detalle deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a).- Afectar a la totalidad de la manzana.
  - b).- Se permiten todos los tipos de ordenación.

c).- No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros y límites regulados por las NN.SS. para la manzana cerrada: altura máxima y superficie edificable.

d).- Los usos permitidos, así como el índice de intensidad de uso residencial o turístico en cada parcela, serán los de la zona.

## CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

### ARTÍCULO 6.2.01

#### DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN MEDIANTE EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

Ordenación por la que la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

### ARTÍCULO 6.2.02

#### MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- La altura máxima de un edificio aislado en la parcela será la dimensión vertical medida en cada punto del terreno natural en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada.

El valor límite de esta altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2.- En las edificaciones situadas en solares en los que la diferencia de la cota entre los puntos medios de los linderos, respecto del punto medio de la rasante de la alineación, sea igual o inferior a un (1) metro, la altura se medirá a partir de dicho punto medio de la alineación exterior.

### ARTÍCULO 6.2.03

#### ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

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

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

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

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

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

5.- En el espacio de retranqueo a medianera se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior a un (1) metro por encima del nivel del terreno natural.

En el caso de que en la mencionada parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3º.

En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

6.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas, así como otro de un metro y veinte centímetros (1,20) de anchura máxima para acceso a las instalaciones.

7.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

#### ARTÍCULO 6.2.04

##### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

1.- Las enumeradas en el artículo 5.1.06.

2.- En los edificios de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, la caja de escalera sólo podrá alojar la escalera de acceso a la cubierta, ocupando para eso el espacio estrictamente necesario. Su altura total, medida a partir del nivel de la azotea, no podrá superar los tres (3) metros. Este apartado también se deberá cumplir, en su caso, por el cuarto de maquinaria del ascensor.

3.- En el resto de edificios de tipología aislada solo se permitirá un único cuerpo de coronamiento por escalera comunitaria que podrá contener la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción, refrigeración y la caja de escalera. El mencionado cuerpo de coronación deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para la funcionalidad del acceso a la cubierta y para alojar los usos antes descritos. La dimensión máxima de su planta no podrá exceder de veinticinco (25) m<sup>2</sup>, ni de diez (10) metros el lado de mayor longitud y su altura total será la definida en el artículo 5.1.06.

4.- En los edificios destinados a alojamientos turísticos se permitirán, con independencia de la escalera general, otros cuerpos cerrados de edificación que sirvan de acceso a la cubierta o que contengan la maquinaria del ascensor, depósitos de agua, sistemas de calefacción o refrigeración, siempre que éstos se integren en la edificación y su superficie total construida no supere el quince por ciento (15 %) de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

#### ARTÍCULO 6.2.05

##### TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1.- En zona residencial.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no susceptible de ser ocupada por la edificación. La lámina de agua de la piscina no computará como superficie ajardinada.

2.- En zona turística.

La ordenación del espacio libre de parcela de los nuevos establecimientos turísticos se deberá ajustar a la legislación específica y cumplir las condiciones establecidas en el artículo 6.3.06.

3.- En el resto de zonas, excepto en instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolados por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no susceptible de ser ocupada por la edificación.

4.- Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m<sup>2</sup> y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

#### ARTÍCULO 6.2.06

##### SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1.- Excepto la ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2.- Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

3.- Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a linderos establecidas, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4.- Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínima de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), la mencionada separación podrá suprimirse siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros.

La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y setos de separación de medianera.

6.- No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo, excepto lo que señala el apartado segundo, las cajas de contadores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

#### ARTÍCULO 6.2.07

##### SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1.- La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.

2.- En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los voladizos y cornisas hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo y las plantas sótano que no sobresalgan del terreno natural.

#### ARTÍCULO 6.2.08

##### CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1.- Los cerramientos de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de un (1) metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cierres diáfanos del tipo reja metálica o seto vegetal. Así mismo, se podrá realizar un pórtico de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de dos metros y cuarenta

centímetros (2,40), dos (2) metros de anchura y sesenta (60) centímetros de fondo.

2.- En terrenos inclinados con más de un diez por ciento (10 %) de pendiente se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cincuenta (50) centímetros las alturas señaladas en el apartado anterior.

3.- Los cerramientos de separación deberán quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre la mencionada rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de dos (2) metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cierre de un (1) metro de altura sobre la mencionada rasante.

4.- Los cerramientos de la parcela en zona industrial urbana podrán ser opacos hasta una altura de un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre la rasante de la calle, debiendo construirse con materiales y acabados acordes con los de la zona, estando prohibidos los bloques vistos. Sobre dicha altura se admitirán únicamente elementos diáfanos, hasta la altura total de dos metros y cincuenta centímetros (2,50), quedando prohibida la utilización de alambre de espinos.

5.- En los primeros veinte (20) metros de la servidumbre de protección, los cerramientos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 44.3 del Reglamento de la ley de costas.

### CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

#### ARTÍCULO 6.3.01

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

##### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales y en los que se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existente. En ellos se articulan medidas encaminadas a mantener una continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

##### 2.- Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

##### 3.- Condiciones de edificación.

##### 3.1.- Casco antiguo Santa Margalida.

a).- Sólo se permite el vuelo de balcones y cuerpos abiertos con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09.

Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros, ni del sesenta por ciento (60 %) del ancho de la acera cuando ésta sea igual o inferior a 1 metro.

b).- En todas las esquinas deberá dejarse un chaflán de acuerdo con el artículo 5.1.09

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 3.2.- Casco antiguo Can Picafort.

a).- Sólo se permite el vuelo de balcones y cuerpos abiertos con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09.

Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

b).- Para salvar el desnivel que existe entre las calles paralelas al mar se podrá construir una planta semisótano con acceso únicamente por el vial más bajo y la cubierta de esta edificación será el nivel de la planta baja que tendrá acceso por ambas calles de acuerdo con el esquema inserto en los planos de ordenación.

La altura y el volumen se computarán a partir de la terraza de la fachada A. La altura máxima de la planta semisótano será de tres (3) metros.

c).- La planta sótano, situada por debajo de las terrazas de la planta baja, no contabiliza.

d).- La rasante de las terrazas de planta baja la fijará el Ayuntamiento en cada caso en base a la medida ponderada del tramo de calle sin tener en cuenta los casos con rasante atípica. Si estuviere edificado menos o igual al 30 % de fachada del tramo de calle, se atenderá, además, a la tipología de las manzanas frontal y contiguas de la misma calle.

d).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

#### 4.- Zonas.

Se distinguen las siguientes zonas:

- Santa Margalida: casco antiguo 1 (CA-SM1) y casco antiguo 2 (CA-SM2).
- Can Picafort: Casco antiguo Can Picafort (CA-CP).
- Son Serra: casco antiguo Son Serra (CA-SS).

Estas zonas se diferencian en cuanto a la ocupación, aprovechamiento y altura máxima.

#### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

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

b).- Industrias.

Sin molestias para los otros usos.

c).- Comercial:

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

Este uso solo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

d).- Turístico.

- Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y de hotel de interior.

- El uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas.

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

e).- Establecimiento público.

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

Este uso solo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

f).- En todo caso las redes de instalaciones deberán cumplir con el establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

## ARTÍCULO 6.3.02

### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INTENSIVA (I)

#### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas de intenso desarrollo urbano y alto grado de consolidación localizadas en los núcleos originales y zonas de extensión del casco antiguo.

#### 2.- Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

#### 3.- Condiciones de edificación.

##### 3.1.- Intensiva Santa Margalida.

a).- Se permite el vuelo de balcones y cuerpos abiertos o cerrados con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09.

Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de un (1) metro y deberán separarse un mínimo de ochenta (80) centímetros del borde exterior del bordillo.

b).- Se permite el aprovechamiento como trastero o almacén del espacio comprendido entre el forjado de techo de la planta 2 y el plano inclinado de la cubierta. En este caso se elevará como máximo 0,60 metros de la arista inferior del plano que define la cubierta respecto del plano horizontal definido por el forjado de techo de la última planta. Este espacio no computa como volumen ni como superficie construida.

c).- En todas las esquinas deberá dejarse un chaflán de acuerdo con el artículo 5.1.09

d).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 3.2.- Intensiva Can Picafort.

a).- La planta sótano, situada por debajo de las terrazas de la planta baja, no contabiliza.

b).- La rasante de las terrazas de planta baja la fijará el Ayuntamiento en cada caso en base a la medida ponderada del tramo de calle sin tener en cuenta los casos con rasante atípica. Si estuviere edificado menos o igual al 30 % de fachada del tramo de calle, se atenderá, además, a la tipología de las manzanas frontal y contiguas de la misma calle.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

#### 4.- Zonas.



Se distinguen las siguientes zonas:

- Santa Margarita: intensiva baja 1(I-B1) e intensiva baja 2 (I-B2).
- Can Picafort: intensiva baja A (I-BA), intensiva baja B (I-BB) e intensiva baja C (I-BC).

Estas zonas se diferencian en cuanto a la ocupación, al aprovechamiento y altura máxima.

5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

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

b).- Industrias.

Sin molestias para los otros usos.

c).- Turístico.

Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y de hotel de interior.

d).- Establecimiento público.

Este uso solo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentren vinculados a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

En zona residencial de edificación continua no se admiten los usos relacionados en el epígrafe XLIII.07 del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

## ARTÍCULO 6.3.03

### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA MIXTA (M)

1.- Definición.

La zona extensiva mixta corresponde a un área de Can Picafort perteneciente a la última fase del primer ensanche en la que se produce la transición de la edificación entre medianeras a la edificación aislada, dándose una tipología mixta de edificaciones aisladas, adosadas y entre medianeras.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela es mixto con edificaciones entre medianeras, adosadas a una medianera y separadas de la otra o completamente aisladas.

3.- Condiciones de edificación.

a).- Las parcelas escrituras con anterioridad a la aprobación inicial de las NN.SS. del 87 con fachada igual o menor a 10 metros podrán construirse en tipología entre medianeras.

Las parcelas con fachada mayor de 10 metros, colindantes con otras de fachada igual o menos a 10 metros y escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las NN.SS. del 87, podrán construirse en tipología de edificación adosada a dicha parcela. En caso de situarse entre dos parcelas de estas características, la edificación podrá ser del tipo entre medianeras.

b).- Se permite el vuelo de balcones y cuerpos abiertos, con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09, con las siguientes condiciones:

- Edificación entre medianeras y adosadas alineadas a vial: no superarán un voladizo máximo de un (1) metro y deberán separarse un mínimo de ochenta (80) centímetros del borde exterior del bordillo.
- Edificación entre medianeras y adosadas con retranqueo de fachada: no superarán un voladizo máximo de un (1) metro.
- Edificación aislada: en la fachada a calle no superarán un voladizo máximo de un (1) metro.
- En las fachadas laterales de la edificación adosada y aislada se deberán respetar los retranqueos establecidos en el anexo I para cada zona.
- Se consideran excluidos los normales aleros de cubierta hasta un vuelo máximo de noventa (90) centímetros.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

#### 4.- Zonas.

Se establecen las siguientes zonas: mixta aislada (M-AI), mixta adosadas (M-AD) y entre medianeras (M-EM), diferenciándose en cuanto a la tipología, el aprovechamiento y la ocupación máxima.

#### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

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

b).- Industrias.

Sin molestias para los otros usos.

### ARTÍCULO 6.3.04

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA (E)

##### 1.- Definición.

Son áreas residenciales de temporada, situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico o en las áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable (vivienda unifamiliar, dos viviendas por parcela o edificios plurifamiliares).

##### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se regirá por separaciones a las alineaciones a viales, ELP y a los linderos.

##### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

b).- En las edificaciones existentes en la zona extensiva B de Can Picafort que tengan una separación igual o mayor a 3 metros a viales y 2 metros a linderos se permitirán las obras ajustadas a estas NN.SS.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

#### 4.- Zonas.

Se establecen las siguientes zonas:

- Santa Margalida: extensiva baja DU1 (E-BDU1).
- Can Picafort: extensiva baja AT1 (E-BAT1), extensiva A (E-A), extensiva B (E-B), extensiva C (E-C), extensiva C bis (E-C bis), extensiva D (E-D), extensiva D bis (E-D bis), extensiva E (E-E) y extensiva F (E-F).

- Son Serra: extensiva Virgen del Carmen A (E-VCA), extensiva Virgen del Carmen B (E-VCB) y extensiva Son Serra (E-SS)

Además, en los sectores desarrollados mediante PP, las siguientes:

- Sector 5: extensiva baja AT1 (E-BAT1-S5) y extensiva unifamiliar (E-U-S5).
- Sector 6: extensiva baja AT1 (E-BAT1-S6).
- Sector 11: extensiva G (E-G-S11).
- Sector 14 (parte recepcionada): extensiva baja AT1 (E-BAT1-S14).

Estas zonas se diferencian en cuanto a superficie mínima de la parcela, aprovechamiento, altura y ocupación máxima de los edificios.

#### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

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

b).- Industrias.

Sin molestias para los otros usos.

### ARTÍCULO 6.3.05

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA HOTELERA (H)

##### 1.- Definición.

La zona hotelera se corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter turístico y se caracteriza preferentemente por la existencia de edificios de uso hotelero o apartamentos turísticos, aunque también pueden encontrarse edificios de equipamientos propios del sector.

##### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

##### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Las condiciones específicas para los nuevos edificios destinados a alojamiento turístico se establecen en el artículo 6.3.06.

b).- En caso de obras de reforma total o uso de apartamentos turísticos, las edificaciones deberán respetar los retranqueos previstos en el anexo I en lo que afecte a las plantas baja y primera que no afecten al resto de plantas.

Los sótanos existentes podrán mantenerse las mismas condiciones de ocupación.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 4.- Zonas.

Se establecen las siguientes zonas: hotelera singular (H-S), hotelera alta AT2 (H-AAT2), hotelera alta A (H-AA), hotelera alta B (H-AB), hotelera alta C (H-AC), hotelera media B (H-MB), hotelera media C (H-MC), hotelera media D (H-MD) y hotelera baja (H-B).

Además, en los sectores desarrollados mediante PP, las siguientes:

- Sector 5: hotelera AT2 (H-AT2-S5).

- Sector 6: hotelera media AT2 (H-MAT2-S6).
- Sector 9: hotelera AT2 (H-AT2-S9).
- Sector 11: hotelera baja (H-B-S11).

Estas zonas se diferencian en cuanto a superficie mínima de la parcela, aprovechamiento, altura y ocupación máxima de los edificios.

#### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

El uso turístico admite también como usos anexos y necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes:

- Residencial: vivienda unifamiliar del personal directivo con un máximo de 1 por parcela.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario y recreativo.
- Comunicaciones e infraestructuras: comunicaciones y telecomunicaciones.

Los usos admitidos distintos al turístico deberán estar previamente autorizados por la Administración turística competente y no podrán superar el 30 % del aprovechamiento permitido en la parcela.

### ARTÍCULO 6.3.06

#### ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

##### 1.- Condiciones generales.

1.1.- Previamente al ejercicio de la actividad se deberá cumplimentar la documentación relativa a la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa según lo previsto en la Ley 8/2012, de 19 de julio, y en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.

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

- a).- Apartamentos turísticos: 2 plazas por estudio, 3 por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio.
- b).- Hoteles y hotel-apartamento: 2 plazas por habitación, pudiéndose computar hasta el 10 % del total de las habitaciones como individuales y el 90 % en el caso de hoteles de ciudad.
- c).- Las unidades de alojamiento con sala de estar deberán computar como 2 plazas por cada baño.
- d).- No computan a estos efectos las camas supletorias destinadas a niños menores de 12 años.
- e).- Quedan excluidos del cómputo anterior:

- Alojamientos de turismo rural y viviendas comercializadas por empresas de estancias turísticas.
- Establecimientos a partir de 4 estrellas y los ubicados en zonas aptas para hoteles de ciudad o en edificios amparados por la legislación de patrimonio que permanezcan abiertos como mínimo 11 meses al año.
- Alojamientos de turismo de interior.
- Establecimientos de alojamiento de 5 estrellas que dispongan de 70 m2 construidos por plaza con un mínimo de 20 m2 destinados a instalaciones complementarias al servicio de los clientes o 100 m2 de parcela por plaza.
- Establecimientos de alojamiento de 5 estrellas y un mínimo de 450 plazas, situados en suelo rústico, ligados a un gran equipamiento deportivo, recreativo, cultural u otro que contribuya a la desestacionalización.
- Establecimientos de alojamiento de 5 estrellas de carácter singular, elaborados por arquitectos de prestigio internacional.

- Los albergues, paradores nacionales y los balnearios.

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

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

2.- Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación.

a).- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

- Apartamentos turísticos: 3 llaves.

- Establecimientos hoteleros: 4 estrellas, excepto hoteles de ciudad y de interior que podrán ser de 3 estrellas.

b).- Intensidad de uso turístico (plazas/m<sup>2</sup> de solar): 1/60, con las siguientes excepciones:

- Operaciones de reconversión.

- Hoteles de ciudad, de interior, agroturismos, hoteles rurales, alberges, refugios y hostales.

- Establecimientos turísticos de categoría mínima 4 estrellas, abiertos los 12 meses del año.

c).- Inicio de actividad turística o ampliación de plazas.

Será mediante el procedimiento de declaración responsable de inicio de actividad turística o de comunicación previa y el número máximo de nuevas plazas se determinará aplicando al número de plazas dadas de baja la siguiente fórmula:

$N$ : sumatorio ( $K_i X$ )

$N$ : número de plazas que se deben autorizar

$X$ : número de plazas que se dan de baja definitiva

Valores de  $K_i$ : 2 (para las 100 primeras plazas dadas de baja definitiva), 1,75 (para las comprendidas entre la 101 y la 200), 1,50 (para las comprendidas entre la 201 y la 300) y 1 (para las que excedan de 300).

En el supuesto de derribo del inmueble y cuando la parcela pase gratuitamente a formar parte del espacio libre público o resulte inedificable por su calificación urbanística, la propiedad podrá optar por:

- Beneficiarse de la reducción de la ratio turística en un 50 %

- Incrementar en un 50 % el valor del coeficiente  $K_i$  de la fórmula anterior.

3.- Régimen transitorio de las zonas turísticas hasta la adaptación del Plan territorial insular de Mallorca a la Ley 8/2012, de 19 de julio.

a).- Se mantendrán las densidades de población previstas en el momento de la aprobación del POOT para el suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado, excepto para las operaciones de reconversión, planes especiales o de revalorización y otros supuestos previstos en la referida ley.

b).- Se prohíben los usos considerados como incompatibles por su carácter molesto y perturbador con el de las zonas para alojamientos turísticos y residenciales.

c).- No se admite el uso turístico y residencial como compatible en la misma parcela excepto para hoteles de ciudad y otros supuestos previstos en la referida ley.

d).- Las obras, instalaciones o actividades en suelo rústico incluido en un área de protección posterior del POOT requieren informe previo de la Administración turística.

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

4.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas:

Los solares colindantes o no colindantes con una proximidad inferior a veinte (20) metros, el uso previsto de los cuales no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, en los que el planeamiento tenga asignado el uso de alojamiento turístico, se podrán agrupar con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para eso la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que ésta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente.

4.2.- Condiciones de edificación de la parcela agregada:

Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística. La ordenación de la parcela resultante se hará procurando una racional disposición de los espacios libres.

4.3.- Condiciones de uso:

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

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

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

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

Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/60, aunque, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor.

5.- Locales existentes en establecimientos turísticos.

De acuerdo con la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, los locales existentes en establecimientos turísticos o en parcelas vinculadas con autorización de la administración turística correspondiente anteriormente a la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, y que tengan acceso único e independiente desde la vía pública, podrán mantener su actividad y ser objeto de cambio de uso y de obras de conservación, mantenimiento y reforma sin que les sean de aplicación los principios de uso exclusivo y unidad de explotación dispuestos en los artículos 32 y 33 de esta Ley.

6.- Establecimientos turísticos anteriores al 1 de enero de 1.998.

Los establecimientos turísticos que al ponerse en funcionamiento estuvieran sometidos a la autorización de la administración turística competente, abiertos al público con anterioridad al día 1 de enero de 1.998, estarán exentos, en caso de que no la tengan, de obtener la licencia de instalación, apertura y funcionamiento municipal siempre que se den los requisitos siguientes:

- Que antes del día 1 de enero de 1.998 contasen con autorización turística.

- Que presenten a la administración competente en materia de actividades la documentación redactada y firmada por un técnico competente que refleje su estado actual.
- Que realicen la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad.

La no exigibilidad, en su caso, de la referida licencia de apertura en ningún ámbito administrativo no supondrá, en ningún momento, la exención de la sujeción a toda la normativa que sea aplicable a los establecimientos turísticos.

#### ARTÍCULO 6.3.07

##### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL (C)

###### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas situadas en los núcleos urbanos de carácter residencial y turístico-residencial susceptibles de concentrar el equipamiento terciario.

###### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido, según los casos, por separaciones a los linderos y a las alineaciones o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras.

###### 3.- Condiciones de edificación en Son Serra.

a).- Se permite el vuelo de balcones y cuerpos abiertos y cerrados con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.08 y 6.1.09.

Los cuerpos salientes sobre el espacio de retranqueo de la vía pública no superarán un voladizo máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

b).- Se podrá establecer un porche frontal de 3 metros de ancho en la zona de retranqueo a vial a base de pilares de piedra natural, estructura de madera y cubierta de teja árabe. Este porche quedará abierto frontal y lateralmente, permitiendo el paso de viandantes.

###### 4.- Zonas.

Se establecen las siguientes zonas:

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

Además, en los sectores desarrollados mediante PP, las siguientes:

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

Estas zonas se diferencian en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología de los edificios.

###### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

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

#### ARTÍCULO 6.3.08

## ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de taller.

### 2.- Tipo de edificación.

La tipología de edificación es aislada y regulada por retranqueos respecto de los linderos de la parcela.

### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Se admitirán, previa aprobación de un estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.

b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos por fachada mínima de parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.

c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

### 4.- Zonas:

Se establecen las siguientes zonas:

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

Estas zonas se diferencian en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura y ocupación máxima de los edificios.

### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

a).- La superficie construida máxima de la vivienda anexa será de 150 m<sup>2</sup>.

b).- La superficie de los usos anexos no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

## ARTÍCULO 6.3.09

## ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

### 1.- Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las zonas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de la manzana, compatibles con otros usos.

### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se ha regido, según los casos, por separaciones a los linderos y a las alineaciones o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras.

### 3.- Condiciones de edificación.

a).- Las edificaciones en tipología aislada deberán proyectarse de manera que no queden medianeras ciegas.



b).- Las condiciones y parámetros de edificación de este artículo se refiere a aquellos equipamientos en tipología aislada, siendo de aplicación, para los de tipología entre medianeras, las normas que le correspondan en función de la ordenación de la zona donde se encuentren situados y con las particularidades señaladas para este tipo de edificios.

c).- La ocupación en manzanas calificadas como zona de equipamiento docente (EQ-D) se refiere sólo a las edificaciones y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas hasta el ochenta por ciento (80 %) de la superficie de parcela.

d).- El Ayuntamiento, justificadamente, podrá excepcionar la aplicación de los parámetros previstos para la zona de equipamientos en función de las características y necesidades del uso público a que se destine el edificio.

e).- Los equipamientos previstos en el anexo I para Can Picafort, distintos de los específicamente señalados, se regirán por los parámetros generales.

f).- El resto de condiciones serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

#### 4.- Zonas.

Se establecen los siguientes zonas: socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S) o sanitario-asistencial (EQ-SA), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-C), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

Además, en los sectores desarrollados mediante PP, las siguientes:

- Sector 5: deportivo (EQ-E-S5) y municipal diverso (EQ-MD-S5).
- Sector 6: deportivo (EQ-E-S6).
- Sector 7: municipal diverso (EQ-MD-S7).
- Sector 11: docente (EQ-D-S11), deportivo (EQ-E-S11) y social (EQ-S-S11).
- Sector 14 (parte recepcionada): sanitario-asistencial (EQ-SA-S14).

#### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

a).- La superficie construida máxima de la vivienda anexa será de 150 m<sup>2</sup>.

b).- La superficie de los usos anexos no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

c).- En la zona de equipamiento municipal diverso (EQ-M) se admitirá indistintamente cualquiera de los usos de equipamiento antes descritos. En cualquiera caso el uso de espacio libre público siempre estará permitido.

d).- El uso de cementerio se regirá por el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria y para su implantación deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

### ARTÍCULO 6.3.10

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

##### 1.- Definición.

Se entiende por zona de instalaciones y servicios las zonas destinadas al emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica y similares).

##### 2.- Tipo de edificación.

La tipología de la edificación es aislada y regulada por retranqueos de la misma respecto de los linderos de la parcela.

### 3.- Condiciones de edificación.

- a).- Según el tipo de ordenación dominante en la manzana en la que se ubique, procurando la mayor integración en su entorno y, en su caso, se deberá ejecutar un proyecto de reducción de impacto ambiental.
- b).- Se podrán superar los parámetros definidos en este artículo siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.
- c).- Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras (I) sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.3.01.

### 4.- Zonas.

Se establece una única zona de instalaciones y servicios (IS), así como una zona destinada exclusivamente al uso de estación de servicios del tipo gasolinera (ES) y a la que se le aplicaran los parámetros urbanísticos relativos a la zona IS.

### 5.- Condiciones particulares de los usos permitidos.

- a).- La superficie construida máxima de la vivienda anexa será de 150 m<sup>2</sup>.
- b).- La superficie de los usos anexos no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.
- c).- El uso admitido en la zona ES será exclusivamente el de estación de servicios (gasolinera), pudiendo como uso anexo al principal permitirse el comercial.

Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

## ARTÍCULO 6.3.11

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

#### 1.- Espacios libres públicos (EL-P).

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y demás elementos, así como las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

##### a).- Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones (ornamental, de protección y similares), de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neto (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,033.
- Altura máxima y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: B
- Tratamiento del suelo: será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas y vegetación de las vías

públicas.

- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m<sup>2</sup> y para las plazas situadas en zona de casco antiguo.

b).- Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos con carácter de esparcimiento propios de las zonas verdes, es decir:

- Los usos deportivos solo se admiten en las zonas verdes públicas cuando éstas estén anexas al uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona donde se sitúe la zona verde.

- En el subsuelo de las zonas verdes públicas podrán construirse depósitos, infraestructuras y aparcamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las cuales existan elementos naturales, artísticos, ambientales y similares, que deban ser protegidos.

- Las edificaciones tendrán el uso recreativo limitado al que se establece en el apartado 4.k.2 del artículo 5.2.02.

2.- Espacios libres privados (EL-PR).

a).- Definición.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o los resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

b).- Tipo de edificación.

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

## CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

### ARTÍCULO 6.4.01

#### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el apartado 1 del artículo 6.3.11, se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Casco antiguo de Santa Margalida.

a).- Las edificaciones deberán proyectarse de forma semejante a las existentes, conservando su tipología, con disposición de huecos como resultado del proceso constructivo o de los usos internos y procurar mantener el mismo ritmo que las edificaciones contiguas o próximas.

La cubierta deberá ser inclinada y de teja, al menos, en dos crujías, excepto en los cuerpos de las edificaciones auxiliares o secundarias que podrán ser planas.

En los elementos que forman la fachada externa quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:

- Ladrillo visto (tanto manual como mecánico).
- Celosías de vidrio y cerámicas.
- Pavés de vidrio (tanto blanco como de color).
- Paneles de plástico.
- Revocos y pinturas simulando piezas de piedra.
- Revocos y pinturas de color oscuro.

- La pizarra.
- Carpintería de hierro o aluminio.
- Antepechos de balcones y terrazas macizos.
- Cajas de persianas marcadas en fachada.
- Entrega de forjados a fachada vistos.
- Unificar distintos balcones con una barandilla.
- Todos aquellos materiales que no encajen con el carácter del casco antiguo.

b).- Podrán usarse los siguientes materiales, métodos y elementos constructivos:

- Piedra caliza.
- Revocos de colores claros.
- Carpintería de madera.
- Bajantes y canales de zinc o hierro.
- Elementos sencillos de hierro en las barandillas de balcones.
- Se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.

c).- En todas las edificaciones y espacios estará prohibido fijar carteles con letras sueltas y chapas metálicas, así como las banderas luminosas de plásticos y letras luminosas encima.

## 2.- Casco antiguo Can Picafort.

Las fachadas irán rematadas con los mismos materiales que las actuales y la cubierta será inclinada y de teja árabe de arcilla sin colorear.

Estarán prohibidos los mismos materiales y métodos o elementos constructivos que en casco antiguo de Santa Margalida.

## 3.- Casco antiguo Son Serra.

Las edificaciones deberán mantener la tipología tradicional de las edificaciones existentes. La cubierta podrá ser inclinada y de teja, plana o mixta.

Estarán prohibidos los mismos materiales y métodos o elementos constructivos que en casco antiguo de Santa Margalida.

## ARTÍCULO 6.4.02

### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INTENSIVA Y MIXTA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el apartado 1 del artículo 6.3.11, en Santa Margalida y Can Picafort, se deben cumplir las siguientes determinaciones:

a).- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

Podrá denegarse la licencia de edificación de los proyectos que atenten contra el buen gusto o resulten impropios del emplazamiento donde se ubiquen.

b).- Las cubiertas superiores de los edificios podrán ser inclinadas o planas, quedando prohibidas las de placas de fibrocemento u otros materiales análogos excepto las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

c).- El estilo, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales y colorido de los mismos estarán en línea de los existentes en el ensanche de la población y serán, en general, ordenados dentro del estilo elegido.

d).- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en

todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores, cuando menos, también irán revocados y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras.

#### ARTÍCULO 6.4.03

##### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA EXTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas y excepto las edificaciones previstas en el apartado 1 del artículo 6.3.11, en la zona extensiva se deben cumplir las siguientes determinaciones:

###### 1.- Santa Margalida.

a).- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje sin desentonar del conjunto aunque se permitirá una mayor libertad creativa.

Podrá denegarse la licencia de edificación de los proyectos que atenten contra el buen gusto o resulten impropios del emplazamiento donde se ubiquen.

b).- Al menos un cincuenta por ciento (50 %) de las cubiertas deberán ser inclinadas, de teja árabe de arcilla sin colorear, quedando prohibidas las de placas de fibrocemento u otros materiales análogos excepto las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas

c).- El estilo, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales y colorido de los mismos estarán el línea de los existentes en la zona y serán, en general, ordenados entro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto, se permitirá una mayor libertad.

d).- Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas en sus paramentos.

e).- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

###### 2.- Can Picafort.

a).- El estilo, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales y colorido de los mismos estarán el línea de los existentes en la zona.

b).- La cubierta podrá ser inclinada y de teja, plana o mixta.

c).- El único tipo de toldos admitido será el de tipo ménsula extensible de tela.

###### 3.- Son Serra.

a).- El estilo, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales y colorido de los mismos estarán el línea de los existentes en la zona.

b).- La cubierta podrá ser inclinada y de teja, plana o mixta.

#### ARTÍCULO 6.4.04

##### NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas se deben cumplir las siguientes determinaciones:

### 1.- Composición de fachadas.

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- La composición de los huecos de fachada se llevara a cabo articulando los mencionados huecos en una disposición sensiblemente agrupada.
- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.

### 2.- Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas o de vidrio. Se utilizarán, en estos casos, colores cálidos, ocre terrones, sepia o siena claro.
- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

### 3.- Cubiertas.

- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultar en todo su perímetro la mencionada cubierta.
- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

## TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

#### ARTÍCULO 7.1.01

#### FORMACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los planes parciales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 del Reglamento de planeamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que el diseño de los planes parciales se adecue a las determinaciones y criterios de las NN.SS. y a las fichas de cada sector.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los planes parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente al mencionado coste.

#### ARTÍCULO 7.1.02

#### CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES PARCIALES

Los planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de las NN.SS. y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de planeamiento urbanístico, en su artículo 45 y siguientes, y, cuando los planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexo los siguientes documentos:

- a).- Los documentos necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización, en los cuales se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y determinaciones contenidas en las NN.SS. y, en su caso, en su programa de actuación.

- b).- La relación de todos los propietarios del suelo incluidos al sector, señalando domicilios y datos de identificación.
- c).- La forma de ejecución de las obras de urbanización.
- d).- Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a aquella.
- e).- Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los propietarios de los terrenos afectados.
- f).- En todo caso se aportará un cuadro sintético en el cual deberán figurar los siguientes extremos:
- Superficie total del sector.
  - En su caso, la superficie de los sistemas generales que señalen las NN.SS.
  - Superficie de viales del plan parcial.
  - Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria y gratuita.
  - Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
  - Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales y edificabilidad neta sobre superficie edificable.
- g).- Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.
- h).- Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental, de acuerdo con la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.
- i).- Se deberán establecer los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.
- j).- Al finalizar la tramitación de los planes parciales se deberá presentar un texto refundido con la documentación completa y con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.
- k).- Cualquier modificación de las determinaciones de los planes parciales obligará, así mismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, así como la fecha del refundido, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.
- l).- Será preceptivo, en la documentación de los planes parciales, justificar el suministro de agua potable y las medidas que favorezcan su ahorro.
- m).- Justificar, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, las previsiones adecuadas en relación con las edificaciones y sus distancias a las vías de comunicación e infraestructuras, vías públicas, así como su distribución e insonorización.
- n).- Cuanta documentación adicional fuera necesaria, deducida de las características de la ordenación, de la integración dentro de la ordenación de las NN.SS. y del cumplimiento de las condiciones específicas que establecen las normas urbanísticas.
- En zona forestal, un Plan de autoprotección según lo establecido en el apartado o) del artículo 7.1.03, con las siguientes funciones básicas:
- Completar los trabajos previstos en los planes de ámbito superior.
  - Organizar los medios humanos y materiales disponibles.
  - Preparar las ayudas exteriores en caso de emergencia garantizando la posible evacuación.
- o).- El documento de resumen ejecutivo previsto en el apartado 3 del artículo 11 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

## ARTÍCULO 7.1.03

### CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

En el diseño de los planes parciales se tendrán en cuenta, además de los criterios generales, los siguientes:

- a).- Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, se puedan integrar activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, arqueología y similares).
- b).- En la formalización de las determinaciones de cada plan parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación física y perceptiva de los espacios urbanos y tipologías edificatorias guarden relación con la estructura urbana de la ciudad tradicional.
- c).- La disposición de los equipamientos y zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y peatonal atenderá a un criterio mixto de servicio al propio sector y a la ciudad colindante, especialmente en cuanto a la accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo que sea posible, los viales en fondo de saco, cuya necesidad se deberán justificar.
- d).- A efectos de integrar el crecimiento de la ciudad con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de borde de cada plan parcial, con el fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o singularización.
- e).- Para cada sector particular, se observarán los criterios concretos que se señalen en la ficha correspondiente.
- f).- A efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda contiene tres (3) habitantes.
- g).- Viales
  - El ancho mínimo de los viales de distribución será de dieciséis (16) metros. Se admitirán viales de ancho igual o superior a doce (12) metros solo cuando den acceso exclusivo a viviendas unifamiliares o edificios residenciales de altura igual o inferior a dos (2) plantas. Los viales de ancho menor deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respecto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán un ancho comprendido entre dos metros y setenta centímetros (2,70) y tres metros y treinta centímetros (3,30).
  - El ancho de los viales de penetración y circunvalación, cuando no vengán fijados por las NN.SS., se deberá justificar en función del tránsito previsible. El ancho de los carriles será, en función de su jerarquía, igual o superior a tres (3) metros e inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30).
  - Los viales de ancho superior a doce (12) metros tendrán las dos aceras arboladas. Los viales de anchura igual o inferior a doce (12) metros tendrán como mínimo la acera más soleada con árboles, recomendándose la sección asimétrica del vial con aceras también asimétricas.
  - Se preverá un sistema de hidrantes contra incendios y red de riego de las zonas verdes.
  - En los tramos de vial a los cuales sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán fuera de los carriles de circulación. En las aceras se dispondrán espacios adecuados para situar las paradas.
- h).- Se diseñarán paradas de carga y descarga de vehículos en lugares en los cuales sea previsible su necesidad.
- i).- La reserva de aparcamientos será como mínimo de una (1) plaza por cada vivienda o, si estos no vienen definidos, por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Además, los públicos, anexos a la vialidad, tendrán una superficie mínima de un (1) m<sup>2</sup> por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en las que es previsible la concentración de personas. La reserva de plazas para personas con movilidad reducida y su situación requerirá cumplir con lo establecido en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.
- j).- En lo que hace referencia a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los



trazados y características de los viales, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contraincendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, zonas verdes y, en su caso, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Las redes de energía eléctrica de alta y baja tensión y las redes de telecomunicación serán subterráneas.

k).- Se garantizará la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público según la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, que la desarrolla.

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

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

n).- Acceso rodado

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

o).- Medidas de autoprotección frente al riesgo de incendio forestal.

De acuerdo con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL), los planes parciales sobre zonas o entornos forestales han de contener las medidas de autoprotección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes que se deban establecer. Además, las urbanizaciones deberán contar con un vial exterior de circunvalación equipado con hidrantes normalizados separados entre sí un máximo de 200 metros. En el exterior de dicho vial debe contarse con la correspondiente faja perimetral de defensa con las condiciones señaladas en el apartado 2.2.a del artículo 8.5.04.

#### ARTÍCULO 7.1.04

#### RESERVAS MÍNIMAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

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

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

#### ARTÍCULO 7.1.05

#### SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

1.- Ordenación del suelo urbanizable.

Se entiende por sector urbanizable cada una de las unidades territoriales en que se divide el suelo clasificado como urbanizable ordenado o, a efectos de su ordenación mediante un planeamiento de desarrollo, no ordenado.

## 2.- Tipo de sectores urbanizables según su uso:

### a).- Residencial.

Corresponde a los sectores predominantemente destinados a alguno de los usos residenciales de carácter permanente previstos en estas normas.

### b).- Industrial.

Corresponde a los sectores destinados, con carácter exclusivo, al desarrollo del uso industrial o en los que exista un área residencial o de equipamientos, colindantes con el suelo urbano, y que sirvan de elemento complementario y separador del uso residencial y del industrial. En tal caso se reducen los usos industriales a los compatibles con esta situación.

En los nuevos suelos industriales, de acuerdo con la norma 8.2.b del Plan territorial insular de Mallorca, los usos no industriales o secundarios no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del suelo lucrativo.

### c).- Servicios.

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

### d).- Turístico-residencial o de segunda residencia.

Corresponde a los sectores especializados en el uso residencial de temporada y, de forma preferente, de baja densidad, como el desarrollo extensivo de viviendas unifamiliares y/o bloques de apartamentos de pequeñas dimensiones.

## 3.- Tipos de sectores urbanizables:

### 3.1.- Urbanizable directamente ordenado.

Son sectores que por su reducida dimensión o por estar destinados predominantemente a usos dotacionales o de infraestructura han sido definidos en las fichas particularizadas por sectores y ordenados de forma detallada en los planos correspondientes. En ellos, se señalan las superficies dentro de su ámbito y, en su caso, sistemas generales adscritos que, además del quince por ciento (15 %) de cesión del aprovechamiento medio ponderado, deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y destinarse a usos dotacionales, de infraestructuras o a terrenos para patrimonio público de suelo adicionales a los resultados de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2012, de 13 de junio.

Estos sectores, mediante el sistema de gestión urbanística que tengan asignado, deberán, además de las referidas cesiones, ejecutar a su cargo y de acuerdo con las especificaciones técnicas señaladas en el artículo 7.3.01, las infraestructuras públicas que figuran en los planos de ordenación detallada.

### 3.2.- Urbanizable no ordenado.

Son sectores delimitados por el planeamiento que deberán desarrollarse mediante la aprobación definitiva de un plan parcial de acuerdo con las condiciones que se determinan en las fichas particularizadas por sectores. El planeamiento ha incorporado los siguientes sectores urbanizables según su grado de ejecución:

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

b).- Sectores con plan parcial aprobado y sin ejecutar que deberán ser revisados y, en su caso, adaptados a lo establecido en estas normas.

c).- Sectores sin plan parcial aprobado o de nueva ordenación a desarrollar según las determinaciones de estas normas.

4.- Normas particulares de planeamiento parcial para los sectores urbanizables no ordenados sin plan parcial aprobado o de nueva ordenación.

4.1.- Ámbito de la ordenación.

La ordenación de cada sector se deberá efectuar mediante un único plan parcial que abarque toda la superficie del mismo. No obstante, justificadamente podrá programarse su ejecución mediante uno o más polígonos.

4.2.- Parámetros generales de la ordenación.

Se especifican, para cada sector, en los planos de ordenación y en el anexo de estas normas. Las intensidades globales definidas en los sectores urbanizables de nueva creación se refieren a los usos lucrativos, incluido el quince por ciento (15 %) de cesión del aprovechamiento medio ponderado.

4.3.- Zonificación, estructura urbanística y densidad de población.

a).- El porcentaje máximo del área de los solares destinados a la edificación privada no podrá superar el valor expresado en el anexo, debiendo adjudicarse el porcentaje restante a sistemas generales, viales, espacios libres públicos, zonas deportivas privadas e instalaciones de infraestructura.

b).- La estructura urbanística de los sectores, cuando se defina en los planos de ordenación, se orientará de acuerdo con los trazados de la red viaria básica. La ordenación deberá solucionar convenientemente las áreas de borde contiguas al suelo urbano de forma que quede asegurada la continuidad de la red viaria y regularizadas las alineaciones, así como las tipologías de edificación.

c).- Las zonas de equipamiento público deberán situarse de forma agrupada y en ubicaciones próximas a las áreas de suelo urbano adyacentes.

d).- En los sectores de carácter turístico, se diseñará una red completa e integrada de itinerarios peatonales, con pautas de trazado autónomas respecto de la red viaria de circulación rodada, favoreciendo la accesibilidad a los espacios libres públicos y demás zonas de equipamiento comunitario, así como la ordenación de los circuitos de paseo y la conexión, en su caso, con los sectores o núcleos colindantes. La anchura mínima de los pasos peatonales será de seis (6) metros o, justificadamente, se podrá reducir hasta cuatro (4) metros.

e).- Índice de intensidad de uso (I).

El planeamiento sectorial de desarrollo determinará, para cada calificación o zona de ordenación, los respectivos índices de intensidad de uso, debiendo justificar convenientemente que el resultado de la aplicación de los mismos no supera la capacidad máxima asignada en estas Normas Subsidiarias.

Los índices de intensidad del uso residencial ( $I_r$ ) y turístico ( $I_t$ ) y su justificación respecto de las capacidades máximas de población previstas en las NN.SS., será de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de la capacidad de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, artículo 33 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y Plan territorial insular de Mallorca.

f).- Los sectores de uso predominante residencial, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible en las Islas Baleares, estarán sometidos, como mínimo, a la reserva del suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. Justificadamente, el Ayuntamiento podrá admitir una compensación de dicha reserva mediante una prestación sustitutoria destinada a la promoción de vivienda protegida.

No obstante, no estarán sujetos a la reserva anterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que más del cincuenta por ciento (50 %) del ámbito de actuación se destine a dotaciones públicas de cesión obligatoria y gratuita.
- Cuando la actuación suponga la edificación de menos de veinte (20) viviendas.

#### 4.4.- Aparcamiento público.

La superficie mínima destinada a aparcamiento público se calculará mediante el módulo de una (1) plaza de aparcamiento para vehículos de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación o superficie construida. La dotación de aparcamiento público deberá cumplir además las condiciones estipuladas en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico.

#### 4.5.- Espacios libres públicos.

La superficie mínima destinada a parques y jardines públicos cumplirá el módulo de 18 o 21 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo del diez por ciento (10 %) de la superficie total ordenada. La dotación de espacios libres públicos deberá cumplir, además de las condiciones estipuladas en el Anexo al Reglamento de planeamiento urbanístico, las siguientes prescripciones:

- Se procurará que coincidan con zonas naturales arboladas y lugares con vistas panorámicas.
- No se admitirán terrenos que sean inhábiles para solares, ni que adopten formas marginales sobrantes.
- Su posición será céntrica y poco accidentada, bien relacionada, con sus frentes a vía pública y, en caso de proyectarse accesos mediante pasos peatonales, su anchura no será inferior a diez (10) metros.
- Las fachadas de las edificaciones que den frente a los parques y jardines tendrán el carácter de principales y con un tratamiento digno y armónico. En el caso de requerirse retranqueos de la edificación respecto de estos linderos se deberán observar como mínimo idénticas medidas que para las vías públicas.
- La vegetación será un elemento primordial por lo que las especies serán las apropiadas para la zona y el clima, se observará la debida profusión y se preverá la correspondiente conservación.
- La superficie de parques y jardines no se superpondrá, en todo o en parte, a la de aparcamientos, ni tampoco en las otras superficies propias de la vialidad (calles, cruces, plazas, medianas, aceras, arcones, fajas de protección de viales y similares), pasos e instalaciones de infraestructura urbanística.

#### 4.6.- Equipamiento.

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

##### a).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector residencial:

- Equipamiento docente: 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> en una parcela.
- Equipamiento deportivo: 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup> en una parcela.
- Otros equipamientos públicos de carácter cívico-social (sanitario, asistencial, religioso, recreativo, municipal diverso y similares): 3 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>, en una parcela.
- Equipamiento comercial de venta al por menor de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre: según necesidades de la población y como máximo un 10 % de la superficie lucrativa residencial.

##### b).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector servicios:

Equipamiento municipal diverso: un veinte por ciento (20 %) de la superficie total del sector.

##### c).- Reservas de suelo para equipamiento comunitario en sector industrial:

- Equipamiento deportivo: un dos por ciento (2 %) de la superficie total ordenada, con un mínimo de 4.000 m<sup>2</sup> en una o dos parcelas.
- Otros equipamientos público de carácter cívico-social: un uno por ciento (1 %) de la superficie total ordenada, con un mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>.

- Equipamiento comercial de acuerdo con la Ley 8/2009, de 16 de diciembre: según justificación del plan parcial y, excepto en zonas turísticas que podrá ser al por menor, sólo establecimientos de venta al por mayor.

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

- Equipamiento docente: 12 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> en una parcela.
- Equipamiento deportivo: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo de 4.000 m<sup>2</sup> en una o dos parcelas.
- Otros equipamientos públicos de carácter cívico-social (sanitario, asistencial, religioso, recreativo, municipal diverso y similares): 4 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación, con un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> en una parcela.
- Equipamiento comercial: según apartados anteriores.

4.7.- Unidad urbanística. Módulos para dotaciones:

a).- A efectos de establecer el número de viviendas de cada sector para determinar el tipo de unidad urbanística, los módulos y superficies para dotaciones se asimilarán a los cien (100) m<sup>2</sup> de superficie edificable destinada a cualquiera uso, excepto los destinados a las propias dotaciones, al equivalente de una vivienda.

b).- Las dotaciones indicadas a estas normas tienen el carácter de mínimos y deberán completarse, en su caso, hasta las que fija la Ley del suelo y el Reglamento de planeamiento urbanístico.

c).- Las dotaciones para zona deportiva y las indicadas en el artículo 7.1.04, tendrán la consideración de públicas y son de cesión gratuita y obligatoria para el municipio.

4.8.- Infraestructuras de urbanización.

El plan parcial deberá definir, como mínimo, el trazado y/o las características de las infraestructuras de urbanización y de los siguientes servicios:

- Red viaria, espacios para peatones y zonas de aparcamiento, totalmente pavimentadas.
- Redes de distribución de agua potable, riego y hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas residuales, debiendo verter finalmente en el EDAR municipal.
- Red de evacuación de aguas pluviales.
- Red subterránea de distribución de energía eléctrica.
- Red subterránea de alumbrado público.
- Red subterránea de tubos para la instalación de telecomunicaciones y/o servicios por cable.
- Recogida de basuras.
- Acondicionamiento y ajardinamiento de los espacios libres públicos.
- Conexiones con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Todas las redes de infraestructura serán subterráneas y se conducirán bajo la acera.
- Las aceras tendrán una anchura mínima de dos (2) metros y, en todo caso, deberán disponer de la anchura suficiente para que bajo ellas puedan transcurrir las instalaciones.
- Deberán cumplir las determinaciones de estas normas, las que establece el Plan territorial insular de Mallorca y otra normativa que resulte de aplicación.

En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 16.2 del PHIB, en las nuevas urbanizaciones y polígonos industriales, será preceptivo y vinculante el informe de la Administración hidráulica sobre la disponibilidad de los recursos hídricos que sean necesarios. A estos efectos, las administraciones y los promotores interesados podrán acreditar la disponibilidad de recursos de forma directa o mediante los acuerdos o procedimientos legales firmes que correspondan.

4.9.- Entidad urbanística colaboradora de conservación.

a).- Los propietarios de los terrenos comprendidos en sectores, polígonos o unidades de actuación quedarán obligados a soportar los gastos de conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios, debiéndose integrar en la correspondiente entidad urbanística colaboradora de conservación.

b).- Los promotores de urbanizaciones privadas deberán gestionar en frente de la Administración el reconocimiento de la entidad urbanística colaboradora de conservación.

#### 4.10.- Sistema de actuación.

a).- El sistema de actuación habitual para gestionar las urbanizaciones privadas será el de compensación.

b).- Cuando el sistema de actuación deba ser por cooperación, debido al excesivo número de afectados o a la falta de acuerdo entre ellos, los propietarios deberán asumir íntegramente los gastos y costes que pudiese implicar al cambio de sistema con respecto al de compensación.

c).- Cuando el Ayuntamiento en pleno aprecie una clara utilidad pública o interés social en el desarrollo de un sector, polígono o unidad de actuación, en beneficio del resto de ciudadanos no incluidos en su ámbito, podrá acordar el sistema de cooperación o expropiación, según mejor convenga al interés general y se ajuste a la legislación urbanística aplicable.

#### 4.11.- Normas de sectores específicos.

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

#### 4.12.- Ordenación de la zona costera.

La ordenación de la zona costera deberá cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988 de costas y RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su Reglamento.

### CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

#### ARTÍCULO 7.2.01

##### FORMACIÓN Y CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS PLANES ESPECIALES

###### 1.- Formación.

El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los planes especiales con arreglo a lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento de planeamiento urbanístico. En tal caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios de las NN.SS.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que lo deberán abonar en metálico.

###### 2.- Contenido.

Los planes especiales deberán contener las determinaciones que señala el Reglamento de planeamiento urbanístico en sus artículos 76 y siguientes, así como en el resto de la legislación urbanística vigente.

### CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### ARTÍCULO 7.3.01

##### CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano.

1.- La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. El firme se ajustará

a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

2.- Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3.- Abastecimiento de agua, riego y hidrantes contra incendios.

a).- Dotaciones medias mínimas:

- Serán las establecidas en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el código técnico de la edificación y en particular del documento básico HS 4.
- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.
- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b).- Red de distribución.

- Será equipada con bocas de riego y hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de quinientos (500) metros y cada malla abastecerá como máximo a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm. y en ningún caso inferior a 80 mm.
- La presión estática en cualquiera punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a.
- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más abajo de la fachada del solar y la mayor cota de arranque de la cubierta.

4.- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

a).- La red será del tipo separativo y, cuando exista plan especial de la red de saneamiento, el vertido de aguas residuales se efectuará a la red general municipal en forma y condiciones específicas impuestas por el plan especial para cada tipo de actividad. En cualquier caso, se cumplirá con el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

b).- Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las conducciones será de 400 mm. y en ningún caso inferior a 300 mm.

c).- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

d).- En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m<sup>3</sup> de capacidad mínima.

e).- Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.

f).- La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.

g).- Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

5.- Alumbrado público.

a).- La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y a la normativa vigente.

b).- En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

c).- Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos y similares): se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: en zona E-1: 0 %, en zona E-2: igual o menor al 5 %, en zona E3: igual o menor al 15 % y en zona E-4: igual o menor al 25 %. Excepto, en la zona E-3 y E-4, la iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión. En cualquier caso la iluminación exterior cumplirá el Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

## 6.- Energía eléctrica y estaciones transformadoras.

a).- Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b).- Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En zonas residenciales i situación aislada, deberán respetar el retranqueo general a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos. El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el mínimo establecido por la compañía suministradora, debiendo quedar su perímetro debidamente cercado.
- Excepcionalmente, en aquellos casos en los que se justifique la imposibilidad o la mejor conveniencia, de acuerdo con la ordenación de los espacios públicos, se podrá reducir o eliminar el retranqueo a viales mediante un estudio de detalle que justifique además su integración en el entorno.
- Las edificaciones situadas en solares donde exista o se proyecte una E.T. deberán cumplir, respeto de ésta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.



## 7.- Infraestructuras de telecomunicación.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, deberán cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y con lo establecido en el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y definirse de tal modo que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos y, en su caso, para el soterramiento de los tendidos aéreos preexistentes.

## 8.- Espacios libres públicos.

a).- El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de los planes parciales o especiales que las desarrollan o, en caso no estar definidas en el planeamiento, las que señalen los servicios técnicos municipales.

b).- Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbolado y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c).- Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento del suelo, debiéndose solucionar correctamente la separación entre éstas.
- Se deberán dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un conveniente servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Se deberá disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un cuarenta por ciento (40 %) de las zonas ajardinadas.
- Se deberá resolver convenientemente la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferente áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de fango.
- Se dispondrá del suficiente y conveniente mobiliario urbano (bancos, papeleras y similares).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

## TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### ARTÍCULO 8.1.01

#### ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, debiéndose cumplir en todo caso las determinaciones establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación del territorio y en el Plan territorial insular de Mallorca o normativa que las sustituyan.

1.- Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los

elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de dichos elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de éstos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2.- La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de soporte de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se deben desarrollar en el medio rural.

3.- Publicidad.

Queda prohibida, de conformidad con la disposición adicional novena de las Directrices de ordenación territorial, la publicidad en suelo rústico, aunque, de acuerdo con el Plan territorial insular de Mallorca, no se considerará publicidad los indicadores, integrados en el entorno, y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle de dimensión inferior a 0,2 m<sup>2</sup>.

4.- Protección de la vegetación.

El respecto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas deberán estar debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5.- Vertederos de basuras.

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

## ARTÍCULO 8.1.02

### CALIFICACIÓN

Se distinguen dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que posean y las funciones que deben cumplir: suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por las siguientes categorías:

- a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP): son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.
- b).- Áreas naturales de especial interés (ANEI): son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, no incluidas en la categoría anterior.
- c).- Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP): son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

d).- Áreas de prevención de riesgo (APR): son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

e).- Áreas de protección territorial (APT): son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan territorial insular de Mallorca. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

## 2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido. Está formado por las siguientes categorías:

a).- Áreas de interés agrario (AIA): son las zonas de regadío y áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas regeneradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

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

b).- Áreas de transición (AT): son las áreas que han sido así delimitadas por el Plan territorial insular de Mallorca a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable, destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

Dentro de esta categoría el Plan territorial insular de Mallorca ha distinguido dos subcategorías: áreas de transición de crecimiento (AT-C) y áreas de transición de armonización (AT-H).

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

Dentro de esta categoría el Plan territorial insular de Mallorca ha distinguido una subcategoría: áreas de suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F).

## 3.- Unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal y del valor paisajístico.

En las anteriores áreas de suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se superponen, a efectos, en su caso, de corregir la superficie mínima de parcela para poder edificar una vivienda unifamiliar aislada, los ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal (APCS) y en cuanto a las condiciones de edificación y de integración paisajística, las unidades de integración y ámbitos de valoración paisajística (UP y VP) siguientes:

a).- Unidades paisajísticas:

- UP-3: Badies del Nord.

- UP-9: Pla.

b).- Valoración paisajística:

VP-1: Valoración paisajística moderada.

VP-2: Valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria.

c).- Ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal:

- APC 2: Badies del Nord y La Victòria.

- APC 8: Pla y Puig de Bonany.

## CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

## ARTÍCULO 8.2.01

### SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO

#### 1.- Segregación o parcelación.

a).- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo rústico, excepto los regulados en el artículo 13.3 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.

b).- En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

c).- La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudiesen solicitar y la paralización inmediata de las obras.

d).- No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima establecida para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.

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

##### e.1).- Parcelas de regadío.

- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
- Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
- Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
- La superficie mínima será la establecida en el artículo 8 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, o normativa que lo sustituya.

##### e.2).- Parcelas de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal.
- La superficie mínima será la establecida en el artículo 8 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, o normativa que lo sustituya.

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

g).- No obstante lo anterior, se permitirán las segregaciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

#### 2.- Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones.

Si una parcela está afectada por diversas calificaciones, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima para la implantación de un uso admitido, se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a cien (100). No se podrá contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas a zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende, exceptuando que se encuentre incluida a un área de protección territorial (APT).

La edificación deberá, en todo caso, situarse en la zona de terreno cuya categoría tenga menor protección, excepto que, justificadamente y para evitar alteraciones en el terreno o conseguir una mejor integración paisajística, resulte más adecuada otra implantación.

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

Para determinar la parcela mínima aplicable, cuando ésta provenga de la agrupación de dos o más parcelas, se

tomará la fecha de constitución como finca independiente de la más antigua que cumpla con la superficie que le resulte exigible.

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

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

4.- En la normativa correspondiente se determinan los valores mínimos de los parámetros definidos anteriormente, entendiéndose por tales los mínimos, por debajo de los cuales se considera la parcela inedificable. Sin embargo, se admitirá su edificación cuando la parcela cumpla las condiciones de superficie y ancho mínimos a la entrada en vigor de estas NN.SS. y como consecuencia de una actuación pública, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional undécima de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, la parcela remanente incumpliese los mencionados límites.

5.- Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, respecto a la fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela, acreditada ésta mediante su constancia en documento público, se encuentre el alguno de los siguientes supuestos:

a).- Proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 16 de julio de 1.997.

b).- En el caso de parcelas segregadas desde esta fecha y antes del 13 de julio de 1.999, cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente a más de cinco (5) unidades registrales independientes, excluida la finca matriz y excepto que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el apartado siguiente.

c).- En las parcelas segregadas desde el 13 de julio de 1.999 queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos o a hijos de hijos premuertos o debido a herencia entre padres y hijos (incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación), limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez. Esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Juntamente con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar una certificación expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de ninguna división, segregación o fragmentación y, en su caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa.

## ARTÍCULO 8.2.02

### ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1.- Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas telefónicas o de telecomunicación y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico, excepto en los casos señalados en el apartado 5.1 o que por razones excepcionales el Ayuntamiento autorice su instalación aérea, deberán enterrarse.

2.- En el caso de instalaciones aéreas, sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones que así lo exigiese la legislación vigente, se deberá realizar un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en suelo rústico comprendidas en los siguientes casos:

a).- Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas unifamiliares.

b).- Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquiera índole.

c).- Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

3.- El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Se deberán recoger en ellos los siguientes aspectos:

a).- Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto de otras alternativas posibles.

b).- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

4.- Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

a).- Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas, con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de éstas.

b).- Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.

c).- Evaluación, en su caso, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.

d).- Descripción de los movimientos de tierra, así como de otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales y similares.

e).- Evaluación de las transformaciones que se pudiesen producir a los ciclos biológicos por alteración de la fauna y flora en el medio preexistente.

f).- Evaluación del impacto visual producido por la implantación, pudiéndose exigir con esta finalidad perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

5.- Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica, deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de les Islas Baleares:

5.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos de baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueba las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir el establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando sean soterradas, deberán transcurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas

privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos a media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán enterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando en los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán en la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras.

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas en baja tensión enterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Conselleria competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en el caso que sean de alimentación a usuarios finales, podrá, ser enterrados en la medida que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, si fuera el caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

5.3.- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el artículo 13 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. El ancho de estas zonas de protección debe ser el necesario para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, éstos deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se deben mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

6.- Infraestructuras.

Las infraestructuras, según definición del artículo 8.3.01, que por sus características necesariamente deban situarse en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se limitan a las siguientes:

a).- En AANP:

Se admiten las del tipo E-2 (vías de transporte) recogidas en el PDS de carreteras y, condicionadas a la obtención

de la declaración de interés general. Cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación en suelos de menor protección, las siguientes: Del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) destinadas a tratamiento de residuos, E-3 (conducciones, tendidos e instalaciones de telecomunicaciones) y E-5 (grandes instalaciones técnicas destinadas a tratamiento de residuos).

b).- En ANEI, ARIP, APR y SRG-F:

Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general se admiten: las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) y E-2 (vías de transporte) que estén recogidas en el PDS de carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el PDS de transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos. Las del tipo E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal) siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

c).- En APT, AIA, AT y SRG:

Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general se admiten: las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras), E-2 (vías de transporte y caminos), que estén recogidas en el Plan territorial insular de Mallorca o en los correspondientes PDS, E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal). Las marinas secas o superficies de hibernaje de embarcaciones solo se permitirán en AT-H.

## ARTÍCULO 8.2.03

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.- Condiciones generales.

a).- Las viviendas, las edificaciones, instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allá establecidas.

b).- Con carácter supletorio regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para la ordenación según aislada y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar, en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo.

c).- Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

Las superficies pavimentadas computarán en el apartado de elementos constructivos como ocupación, así como aquellas de acabado impermeable.

En cualquier caso, de acuerdo con la norma 22 del PTIM, la parte de parcela no ocupada por la edificación y los elementos constructivos, ha de mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

d).- El sistema de evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica homologada, estanca y dimensionada en función de los habitantes. En caso de fosas sépticas no estancas o depuradoras, excepto que se cumpla las condiciones del apartado 5.d del artículo 5.9.05, se requerirá la autorización de la Direcció General de Recursos Hídrics para utilizar el agua del tercer compartimento para riego.

e).- Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

f).- Se admitirán todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables,



incluida la generación de electricidad para las actividades agrícolas y ganaderas, así como las derivadas del cumplimiento del código técnico de la edificación relativas a las instalaciones de energía solar tanto térmica como fotovoltaica. Estas instalaciones podrán incumplir el parámetro de altura de las edificaciones aunque tendrán que minimizar, en todo caso, el impacto ambiental y, a efectos de su justificación, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto ambiental y, en su caso, de incidencia paisajística.

h).- Las luminarias, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril, deberán cumplir las condiciones del apartado 5.c del artículo 7.3.01 y las limitaciones de flujo señaladas para la zona E-1 en suelo rústico protegido y E-2 en el resto.

i).- Las viviendas unifamiliares que se encuentren situadas en terreno forestal o contiguo deberán cumplir con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal

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

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta.

El nivel superior del forjado de la planta baja no podrá ningún punto, respeto del terreno natural, sobrepasar la altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50) según la definición del apartado 3 del artículo 6.2.03.

## 3.- Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

a).- Las edificaciones no podrán situarse sobre acantilados o cimas. Cuando se sitúen en terrenos con bancales, cualquier punto de la edificación o porche, deberá separarse del borde del margen inferior una distancia mínima igual a la altura de éste.

b).- Las edificaciones, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, al ubicarse dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje, la reducción del impacto visual y cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

La edificación, en parcelas con pendiente media superior al 10 %, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes.

## 4.- Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

a).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de las Islas Baleares en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.

b).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

c).- Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

d).- El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y deberá cumplir, además, con lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley.

e).- La declaración de interés general de las instalaciones de energías renovables en suelo rústico podrá, en su caso, sustituirse por la declaración de utilidad pública prevista en el PDS energético de las Islas Baleares.

#### 5.- Establecimientos turísticos en suelo rústico.

a).- Se deberán ajustar a lo que determina la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo y la normativa autonómica que lo complete, modifique o sustituya.

b).- El uso turístico no puede implicar en las edificaciones existentes que sean adecuadas, de conformidad con el apartado anterior, a la prestación de servicios turísticos en el medio rural, sobre todo en las catalogadas, cambios de los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas.

c).- Previamente a la licencia para la adecuación de edificios existentes a la modalidad de hotel rural se requiere la declaración de interés general por la Comissió Insular d'urbanisme y, previo al ejercicio de la actividad, la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad turística, según lo previsto en Decreto 13/2011, de 25 de febrero, de conformidad con lo que dispone la Ley 8/2012, de 19 de julio.

d).- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento podrá exigir la comprobación, mediante un estudio paisajístico, que la actuación supone un impacto asumible y no resulta perjudicial para el entorno. No obstante, necesitarán evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con el anexo I de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares, los que se desarrollen en zonas sensibles.

e).- La oferta turística, que por sus características necesariamente deba situarse en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, se limita a hotel de cinco estrellas y al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se establezca en construcciones anteriores al 14 de julio de 1.956 (al volumen edificado anterior a esta fecha se le denomina núcleo original).
- La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1 % de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.
- Disponga de informe favorable de la CIOTUPH u órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.
- No sobrepasar las 120 plazas de alojamiento o las 60 unidades de alojamiento turístico.
- Podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad.
- Para una oferta turística de máxima calidad, la superficie edificada existente se puede ampliar siempre que: la superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no llegue al 1 % de la parcela (excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTIM), las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integren con él sin dañar sus valores arquitectónicos y no supongan una ampliación de volumen superior a un 20 % del núcleo original. En caso de realizarse nuevos edificios deberán ser menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

#### ARTÍCULO 8.2.04

#### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

##### 1.- Integración en el paisaje.

a).- Las construcciones y edificaciones de adaptarán al entorno en que se ubiquen, armonizando e integrándose a través de una arquitectura sencilla y racional, y siendo respetuosas con los valores culturales y paisajístico que este entorno contiene.

b).- Se prohíben las excavaciones que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones expresamente autorizadas por la Administración competente en

materia de agricultura. En tal caso, se procurará el menor impacto paisajístico posible.

c).- Las edificaciones podrán tener una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano, destinada a servicios de la edificación, aunque quedando prohibidas las rampas para el acceso de vehículos.

## 2.- Composición volumétrica y de fachadas.

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

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

c).- Los muros ciegos serán un elemento compositivo preponderante, de manera que la superficie de huecos de las fachadas del edificio será siempre muy inferior a la de macizos. Las ventanas serán rectangulares, más altas que no anchas, excepto de forma puntual en la última planta de la fachada principal y en lucernarios, así como en edificaciones e instalaciones auxiliares.

d).- Las cubiertas serán inclinadas con acabado a base teja árabe, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales solo en cuerpos y elementos complementarios y siempre que éstas no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie total ocupada por la edificación principal. En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.

e).- No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos soportando porches, terrazas o de otros huecos abiertos en fachada, así como la utilización de elementos constructivos que denoten un origen o un destino en desacuerdo con el de la edificación, como por ejemplo almenas y baluartes. El uso de arcos será con carácter excepcional, justificando una adecuada integración en la composición de fachada, y restringido a puertas y porches en planta baja. En todo caso, los porches no podrán superar el veinte por ciento (20 %) de la superficie ocupada por el resto de la edificación en esa planta.

f).- Las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas, regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja y se medirán desde los linderos hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones a linderos y entre edificios se considerarán como distancias mínimas y no se permitirán los porches o pérgolas como elementos de unión entre edificios.

## 3.- Materiales.

a).- Se evitarán las coloraciones estridentes, al tiempo que se recomienda el uso de los materiales naturales y tradicionales de la zona. Los cerramientos exteriores serán de madera o metálicos de tipología idéntica a la tradicional.

b).- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, de márès o de los ocres-tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón y semejantes.

c).- Los pavimentos de terraza deberán ser de piedra natural sin pulir o de baldosas de color ocre de tierra local o similar.

d).- Los muretes de terraza serán macizos o bien barandillas sencillas de hierro o madera formadas con montantes verticales, similares a los tradicionales.

4.- La nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, de uso vivienda unifamiliar, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, deberá cumplir, además, con las siguientes condiciones:

a).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias, de forma inequívoca, constituirá una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b).- Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y, todas ellas, tendrán acceso desde el interior del mismo. Solo se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y tengan usos de servicio o complementarios a ésta. Su superficie edificada deberá resultar coherente con el programa planteado y su volumen, altura y apariencia no podrán enmascarar el edificio principal.

## ARTÍCULO 8.2.05

### PISCINAS

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

a).- Cuando se encuentre anexa a una vivienda unifamiliar y cumpla con la separación mínima a linderos y viales de diez (10) metros.

b).- No se permitirá la construcción de más de una piscina por parcela, con independencia de poder obtener, previo autorización de la Administración competente en materia de agricultura, licencia para un estanque para riego.

c).- La suma de la superficie de los elementos constructivos (terrazas descubiertas, pérgolas y similares), piscina, alberca para riego y otras edificaciones no superará el tres por ciento (3 %) de ocupación de la parcela en las siguientes zonas: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA y SGR-F y el cuatro por ciento (4 %) en el resto.

d).- Serán de planta sensiblemente rectangular y, excepto las integradas en establecimientos turísticos en el medio rural, de dimensiones máximas de la lámina de espejo de agua no podrá superar los cincuenta (50) m<sup>2</sup>.

e).- Las piscinas deberán estar empotradas en el terreno natural y no podrán sobresalir de éste una altura superior a un (1) metro medido en cualquiera punto de su perímetro. Los espacios exteriores deberán cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 8.2.07.

f).- El acabado interior será en tonos blancos, grises o verdes para una mejor integración en el paisaje y no se permite el acabado interior en color azul turquesa.

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

## ARTÍCULO 8.2.06

### CONSTRUCCIONES QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de las unidades mínimas de cultivo, o norma que lo modifique o sustituya.

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

La tipología de las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de las fincas será adecuada al uso agrario y se regulará por el mencionado Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, o norma que lo modifique o sustituya. En cualquier caso, según el artículo 21.3 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, y el artículo 5 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori podrá exonerar de su cumplimiento.

## ARTÍCULO 8.2.07

### MOVIMIENTOS DE TIERRA

1.- Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, excepto aquellas actuaciones autorizadas por la Administración competente en materia de agricultura, procurando el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

2.- Se procurará que los desmontes y terraplenados para la construcción de vías y caminos afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar. A estos efectos se deberán adoptar las medidas oportunas para la mejora y la reposición ambiental de la zona.

3.- Los movimientos de tierras, no vinculados a una edificación ni a sus elementos constructivos, deberán obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones. Los bancales excavados en el terreno deberán seguir la topografía existente y solo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación al mismo o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los abancalamientos consecutivos deberán tener una dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.

4.- Además de la superficie de ocupación que corresponda a la edificación y demás elementos constructivos según la categoría de suelo y excepto cuando estén justificadas y autorizadas en un proyecto de explotación agraria, las excavaciones o el relleno de terrenos de la parcela no podrá afectar a las siguientes superficies máximas:

- En suelo rústico protegido: 1 % en zona de valoración paisajística moderada (VP-1) y 0,5 % en zona valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria (VP-2).
- En suelo rústico común: 2 % en zona de valoración paisajística moderada (VP-1) y 1,5 % en zona valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria (VP-2).

Los bancales, tanto excavados como elevados en el terreno, se deberán dejar acabados a base de forros o muros de piedra natural del lugar.

5.- Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación.

La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, deberá mantenerse estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

En las zonas: ANEI, ARIP y SRG-F, no se podrán realizar movimientos de tierras, ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cerramiento será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidos por la edificación y demás elementos constructivos, no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima y 2,20 metros por debajo del terreno natural.

## ARTÍCULO 8.2.08

### VALLADO DE FINCAS

1.- Tanto en los linderos como el interior de la finca se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

a).- Macizos, de altura no superior a un (1) metro, realizados con mamposteo tradicional de piedra o piezas de marés no revocados. Por encima de ellos se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20). Cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha (en las siguientes zonas: ANEI, ARIP y SRG-F, además, serán sobre palos de madera), eléctricas o de seto.

b).- Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, vistas.

c).- Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado y similares en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los del cerramiento original.

d).- Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural.

e).- El cerramiento deberá disponer de un suficiente número de aberturas de dimensiones convenientes para el paso del agua y de la fauna.

## 2.- Retranqueo de cercas.

En aquellas fincas en las cuales se realice un nuevo cercado se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El plano exterior de los cerramientos que den a la red viaria se deberán retranquear según la siguiente tabla:

- Red de carreteras: los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos: dos metros y treinta centímetros (2,30) del eje del camino.

b).- Al realizarse estas nuevas cercas se deberán excavar las cunetas.

c).- En los cruce de viales los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de cuatro (4) metros.

3.- Los cierres de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

4.- Se deberán conservar y restaurar los cierres existentes de parcelas y cercas de pared seca. Solo se permitirá su demolición parcial para la ampliación del viario, debiéndose reponer con el mismo aparejo y altura en la misma alineación, o por quedar afectada directamente por obras autorizadas en el proyecto del cual figure expresamente su demolición debidamente justificada y aprobada por el Ayuntamiento.

## ARTÍCULO 8.2.09

### CAMINOS Y CONEXIONES

#### 1.- Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. La apertura de nuevos caminos así como cualquier otra obra a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estará sujeta a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

No se incluyen en el apartado anterior aquellos caminos que transcurran íntegramente por el interior de la finca y sirvan a las necesidades de ésta o constituyan servidumbres de paso entre fincas.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, ésta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de más interés.

## 2.- Regulación de las conexiones.

Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral lo harán en un ancho máximo de cuatro (4) metros, colocando una conducción de drenaje de cuarenta (40) centímetros de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso a la finca.

### ARTÍCULO 8.2.10

#### CANTERAS

a).- Las actividades extractivas ya existentes, en lo relativo a su ubicación y a los planes de restauración del espacio natural afectado por las mismas, se deberán ajustar al Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial de canteras.

b).- En l'àmbit de les pedreres actives delimitat en l'autorització minera només s'admet l'ús extractiu.

c).- Les pedreres incloses en l'annex IV del PDS de pedreres hauran de tramitar la seva incorporació, complint l'establert a la seva disposició transitòria primera, apartat 2n, havent de quedar, en tot moment, exclosa qualsevol activitat extractiva en sòl rústic protegit (AEP).

d).- A la totalitat del terme municipal es prohibeix la implantació de noves pedreres, d'acord amb el que s'estableix per a cada zona que es divideix el sòl rústic i al qual s'ha estès el criteri que la LEN estableix a l'article 22.1 per a les àrees d'especial protecció i que es recull a l'article 7.2 del PDS de pedreres

### ARTÍCULO 8.2.11

#### TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderán que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de las Directrices de ordenación territorial.

A las rutas culturales y paisajísticas establecidas por el Plan territorial insular de Mallorca que se incorporan a estas normas y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus valores patrimoniales y, en todo su trazado, serán de obligado cumplimiento las determinaciones de sus respectivos planes especiales.

### ARTÍCULO 8.2.12

#### PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR USOS Y APROVECHAMIENTOS EXCEPCIONALES

La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o las declaradas de interés general, excepto protección y educación ambiental, las del sector primario no extractivas y las industrias de transformación agraria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, modificado por el artículo 18 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, comportan un uso y aprovechamiento atípico en suelo rústico. Por ello, previamente a la licencia, estarán obligados a la entrega del diez por ciento (10 %) del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, deducidos los correspondientes a maquinaria y equipos, de dicha actividad. En el caso de regularse dichas actividades mediante una Ordenanza, dicha cuantía podrá reducirse según el tipo de actividad y las condiciones de implantación o preverse excepciones para las actividades benéficas o asistenciales sin ánimo de lucro.

## CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

### ARTÍCULO 8.3.01

## CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

### 1.- Actividades del sector primario.

#### a).- De carácter extensivo:

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otros como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Están destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de pasturas y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación.

#### b).- De carácter intensivo:

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otras similares.

#### c).- Complementarias:

Están consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquiera caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará a los instrumentos de planeamiento general a efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

Tendrán también esta consideración las indicadas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, o normativa que lo sustituya y la explotación de energías renovables, solar, eólica y biomasa.

Los establecimientos de alojamiento de turismo rural deberán cumplir con lo establecido en el artículo 43 y 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, o norma que lo modifique o sustituya y, este uso, previamente al ejercicio de la actividad, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, y, en el caso de hoteles rurales de nueva creación, previamente a la licencia, también la declaración de interés general.

En cualquier caso, según lo establecido en la disposición adicional décima de dicha Ley, el uso turístico está expresamente permitido en los edificios catalogados previo informe favorable y vinculante de las Administraciones competentes en materia turística y de patrimonio.

### 2.- Actividades del sector secundario.

#### a).- Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenaje, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envase para comercialarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial insular de Mallorca. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

#### b).- Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este



tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en el Plan territorial insular de Mallorca.

### 3.- Equipamientos.

#### a).- Equipamientos sin construcción:

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado 1.c. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferente clase, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

#### b).- Resto de equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con su legislación específica, camping, parques zoológicos o circuitos deportivos.

### 4.- Otras actividades.

#### a).- Extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

#### b).- Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

##### b.1).- Pequeñas infraestructuras (E-1):

Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>.

##### b.2).- Vías de transporte (E-2):

Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

##### b.3).- Conducciones y tendidos (E-3):

Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, juntamente con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

##### b.4).- Puertos y puertos deportivos (E-4):

Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías

y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenaje y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca y sus superficies anexas.

b.5).- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal (E-5):

Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto pareciendo sobre el medio físico.

c).- Vivienda unifamiliar aislada.

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

d).- Protección y educación ambiental.

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a término: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

5.- Matriz de ordenación del suelo rústico.

5.1.- Suelo rústico protegido.

AANP / ANEI / ARIP / ARIP-B / APR (\*) / APT

#### SECTOR PRIMARIO

Actividades extensivas: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Actividades intensivas: 3 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Actividades complementarias: 3 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

#### SECTOR SECUNDARIO

Industria, transformación agraria: 3 / 3 / 2 / 2 / 2 / 2

Industria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

#### EQUIPAMIENTOS

Sin construcción: 3 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Resto de equipamientos: 3 / 3 / 2 / 2 / 2 / 3

#### OTROS

Actividades extractivas: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

Infraestructuras: 3 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Vivienda unifamiliar: 3 / 3 / 2 / 3 / 2 / 3

Protección y educación ambiental: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

(\*).- En las Áreas de prevención de riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

5.1.- Suelo rústico común.

AIA-I / AIA-E / AT-C / AT-H / SRG / SRG-F

#### SECTOR PRIMARIO

Actividades extensivas: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Actividades intensivas: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Actividades complementarias: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

#### SECTOR SECUNDARIO

Industria, transformación agraria: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Industria general: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

## EQUIPAMIENTOS

Sin construcción: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Resto de equipamientos: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

## OTROS

Actividades extractivas: 3 / 3 / 3 / 3 / 3 / 3

Infraestructuras: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

Vivienda unifamiliar: 2 / 2 / 3 / 2 / 2 / 2

Protección y educación ambiental: 2 / 2 / 2 / 2 / 2 / 2

(1).- Admitido.

(2).- Condicionado a la obtención de la declaración de interés general o a la autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar establecida en la Ley 6/1997, del suelo rústico, de acuerdo con los requisitos adicionales establecidos en las normas particulares de los usos.

(3).- Prohibido, con las excepciones establecidas en las normas particulares de los usos.

## ARTÍCULO 8.3.02

### LIMITACIONES DE LOS USOS ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

De conformidad con lo establecido en los artículos 65 a 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, se han señalado los pozos de suministro de agua destinados al abastecimiento de núcleos de población y delimitado, transitoriamente hasta su determinación definitiva por la DGRH, las siguientes zonas de protección y limitación de usos:

1.- Zona de restricción absoluta: la comprendida dentro de un perímetro de 10 metros de radio alrededor del pozo. En esta zona se prohíbe cualquiera uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operaciones de captación.

2.- Zona de restricción máxima: la comprendida dentro de un perímetro de 250 metros de radio alrededor del pozo.

a).- Usos y actividades prohibidas: canteras, minas y extracciones de áridos, fosas sépticas y nuevos cementerios, almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos, depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos, industrias alimentarias y mataderos, acampada y zonas de baño, inyección de residuos y sustancias contaminantes, sondeos petrolíferos, entierro de cadáveres de animales y estaciones de servicio.

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

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

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

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

## CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

## ARTÍCULO 8.4.01

### EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1.- En los edificios existentes, contruidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en el Capítulo XII del Título V de estas normas urbanísticas y, en particular, las siguientes:

a).- El incumplimiento de la parcela mínima establecida en las disposiciones particulares de cada zona, cuando se trate de parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de estas NN.SS., se considerará como el incumplimiento de un parámetro edificatorio más a efectos de establecer en cual situación se encuentra el edificio según las normas mencionadas.

La condición de parcela mínima se permitirá que no se cumpla en las parcelas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, donde el uso unifamiliar esté permitido, siempre que no se hayan agotado el resto de parámetros edificatorios aplicables en el momento de la concesión de la licencia y hasta un máximo de 450 m<sup>2</sup> de edificabilidad total por edificio. Los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos en las disposiciones particulares se aplicarán a la superficie real de la parcela.

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

b).- En las edificaciones existentes que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, se podrán realizar las obras permitidas en los edificios que se encuentran en situación primera, según el artículo 5.12.02.

c).- Los edificios existentes, situados en AIA y SRG y destinados a un uso industrial del sector secundario, podrán obtener la autorización de actividad, de acuerdo con las condiciones y procedimiento establecido en la disposición adicional segunda del Plan territorial insular de Mallorca, mediante la obtención de la declaración de interés general.

d).- En las edificaciones e instalaciones existentes en áreas naturales de alto nivel de protección (AANP) y áreas naturales de especial interés (ANEI), que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, solo se permitirán las siguientes obras:

- Obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.
- Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

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

En cualquier caso, en las edificaciones e instalaciones existentes, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirán las actuaciones tendentes a su recuperación, mantenimiento o mejora.

e).- Las edificaciones rústicas tradicionales y las construidas con licencia antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que no cumplan con los retranqueos mínimos a linderos podrán, cuando esté admitido en las condiciones particulares de las zonas, ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas, así como con la separación mínima a los viales, en las condiciones descritas en los apartados siguientes. En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en áreas de protección territorial (APT) de carreteras.

f).- En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las

edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En las mencionadas franjas quedan, por lo tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquiera tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán estar debidamente autorizadas. Todo eso, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

## 2.- Edificaciones catalogadas.

En las edificaciones incluidas en el catálogo de edificios histórico-artísticos, estarán permitidas las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y las de reforma señaladas en cada una de las fichas particulares. Cuando las obras de ampliación no estén prohibidas, éstas deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de estas normas, así como armonizan arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno.

## 3.- Condición de vivienda existente en suelo rústico.

Para que una construcción existente tenga la consideración de vivienda, esta deberá cumplir, de acuerdo con lo establecido por el Plan territorial insular de Mallorca, los siguientes requisitos:

a).- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie útil mínima de 35 m<sup>2</sup> y la suficientemente capacidad por poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b).- Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1.956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquiera registro o documento público.

c).- No tendrán la consideración de vivienda existente aquellas edificaciones para la reforma de las cuales sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria la reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso.

d).- Las ampliaciones se deberán integrar en la vivienda existente y en ningún caso podrá dar ocasión a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

## 4.- Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, de acuerdo con la definición del artículo 8.2.06, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional mallorquina siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen derribos sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

# CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

## ARTÍCULO 8.5.01

### ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP)

#### 1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Administración competente en materia de agricultura, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

## 2.- Régimen de usos.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición del artículo 8.3.01, los siguientes usos:

### a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN.
- Actividades complementarias: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñones más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan estado edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

### b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. En áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

### c).- Equipamientos.

- Sin construcción: prohibidos, excepto los derivados de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a estas actividades que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral.
- Resto de equipamientos: prohibidos.

### d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas.
- Infraestructuras: prohibidas, excepto las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

## ARTÍCULO 8.5.02

### ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)

#### 1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Administración competente en materia de agricultura, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de

cultivo y las condiciones previstas en el artículo 8.2.01.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

## 2.- Condiciones de edificación.

Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Administración competente en materia de agricultura, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

Se prohíbe su situación en acantilados, coronación de montes, peñones o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

## 3.- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima de la edificación (%): 2
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 3
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Volumen máximo en uno solo edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5

## 4.- Régimen de usos.

### a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicarse invernaderos.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias), venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

### b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

### c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: prohibidos.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

## ARTÍCULO 8.5.03

### ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)

#### 1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Administración competente en materia de agricultura, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

#### 2.- Condiciones de edificación.

a).- Dimensiones mínimas de parcela para el uso de vivienda:

- Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>): 50.000.
- Diámetro del círculo mínimo inscribible en la parcela (m): 100

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Administración competente en materia de agricultura, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

Se prohíbe su situación en acantilados, coronación de montes, peñones o cornisas naturales y la distancia de separación de sus bordes superiores e inferiores será una distancia igual a su altura, de forma que su vista quede libre de obstáculos.

#### 3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la edificación (%): 2
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 3
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m<sup>2</sup>): 500
- Volumen máximo en un solo edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
- Número máximo de viviendas por parcela: 1



#### 4.- Régimen de usos.

##### a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

##### b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

##### c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03.

##### d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: en ARIP, condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

#### ARTÍCULO 8.5.04

#### ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)

##### 1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán las siguientes:

### 2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con la norma 43 del Plan territorial insular de Mallorca y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones y ha delimitado, en su caso, las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo de inundación no incluidas en la categoría anterior.

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

También se debe evitar ubicar en las zonas inundables los usos que las avenidas y las inundaciones puedan dañar y se debe establecer una regulación más restrictiva cuanto menor sea el período de retorno con el que se producen estos procesos.

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

c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

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

e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los planes parciales en suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones. Además, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 y 78 del Plan hidrológico, será necesaria la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En estas zonas, los usos y actividades del suelo estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

- En zona de inundación excepcional que se corresponde con la zona de precaución, se prohíben las instalaciones o actividades singulares tales como el almacenamiento de residuos de alta toxicidad o peligrosos y determinadas

industrias.

- En zona de inundación ocasiona que se corresponde con la zona de restricción, además de las limitaciones impuestas en la zona de precaución, se deberán justificar las condiciones del proyecto y los materiales de construcción de los edificios que se proyecten. Se prohíben las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que supongan un nivel de riesgo alto en situaciones de avenida.
- En zona de inundación frecuente que se corresponde con la zona de prohibición, se prohíben las edificaciones y los usos que supongan un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

f).- Prevención de riesgos de inundaciones.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de inundaciones se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Limitar la urbanización a aquellas zonas donde no sean posibles otras medidas.
- Prevenir vías alternativas y complementarias a aquellas que puedan ser dañadas en caso de calamidades con el fin de no dejar ninguna área del territorio incomunicada.
- Facilitar el desagüe del torrente por su parte baja.
- Desarrollar un plan de obras y correcciones hidráulicas.

2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios se deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Condiciones de la faja perimetral: la distancia mínima entre árboles, medida en el pie, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.
- En cualquier caso, las actuaciones que supongan una afección a la vegetación forestal deberán contar con autorización del organismo competente en materia de gestión forestal.
- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.
- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.
- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.
- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar para las viviendas aisladas en suelo rústico.

En las áreas señaladas en los planos como de prevención de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Estas actuaciones deberán cumplir con las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.

c).- Medidas a adoptar en zonas edificadas, limítrofes o interiores en terrenos forestales.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes o interiores en terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
- En cualquier caso esta franja deberá cumplir las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.
- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca rodeando de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e).- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deberán establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. La anchura de estas zonas de protección deberá ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o un riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica, más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas deberá mantenerse, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que supongan un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas deberán mantenerse libres de residuos vegetales o cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 centímetro.
- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.
- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones

siguientes: valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.

- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.
- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y cerramientos de las viviendas de evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.
- Construir y mantener cortafuegos.
- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.
- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

En todo caso, en los núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas y similares, situadas en zonas de riesgo de incendio forestal, se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

2.3.- Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos:

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten, en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones:

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten a estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

3.- Régimen de usos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR) delimitadas por el Plan territorial insular de Mallorca, sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia medio ambiente, solo se permitirán los siguientes usos:

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes

actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

- Industria general: prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.

- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas.

- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.

- Vivienda unifamiliar: condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, y con informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente

- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general, y con informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

## ARTÍCULO 8.5.05

### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

#### 1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las áreas de protección territorial (APT) de carreteras solo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 8.4.01.

#### 2.- Régimen de usos.

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: prohibidos.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

## CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

### ARTÍCULO 8.6.01

#### ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO (AIA)

##### 1.- Condiciones de parcelación.

- a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Administración competente en materia de agricultura, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

## 2.- Condiciones de edificación.

a).- Dimensiones mínimas de parcela para el uso de vivienda:

- Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>): 14.000
- Diámetro del círculo mínimo inscribible en la parcela (m): 50

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Administración competente en materia de agricultura, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

## 3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la edificación (%): 2
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 3
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m<sup>2</sup>): 500
- Volumen máximo en un solo edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

## 4.- Régimen de usos.

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: admitidas.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.
- Industria general: prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso



científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada al que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Se prohíbe la instalación de campos de golf.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

## ARTÍCULO 8.6.02

### ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Administración competente en materia de agricultura, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

2.- Condiciones de edificación.

a).- Dimensiones mínimas de parcela para el uso de vivienda en AT-H:

- Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>): 14.000
- Diámetro del círculo mínimo inscribible en la parcela (m): 50

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Administración competente en materia de agricultura, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la edificación (%): 3
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 4
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m<sup>2</sup>): 500
- Volumen máximo en un solo edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

4.- Régimen de usos.

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: admitidas.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general.
- Industria general: prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.
- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: Docente, educacional, socio-asistencial, sanitario, científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada al que se ha determinado en el artículo 8.2.03.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas.
- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.
- Vivienda unifamiliar: en AT-H, condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y en AT-C, prohibido.
- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

## ARTÍCULO 8.6.03

### SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)

#### 1.- Condiciones de parcelación.

a).- Se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Administración competente en materia de agricultura, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas urbanísticas.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

#### 2.- Condiciones de edificación.

a).- Dimensiones mínimas de parcela para el uso de vivienda:

- Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>): 14.000 en SRG-1 y 50.000 en SRG-2 y SRG-F.
- Diámetro del círculo mínimo inscribible en la parcela (m): 50 en SRG-1 y 100 en SRG-2 y SRG-F

b).- Las construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, cuando este uso esté permitido, se podrán edificar, previo informe favorable de la Administración competente en materia de agricultura, con las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.06.

### 3.- Parámetros de edificación.

Las construcciones que se permitan y se pretendan situar en estas áreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima de la edificación (%): 3 en SRG-1 y 2 en SRG-2 y SRG-F
- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos: 4 en SRG-1 y 3 en SRG-2 y SRG-F.
- Coeficiente máximo de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03 en SRG-1 y 0,02 en SRG-2 y SRG-F.
- Edificabilidad máxima para el uso de vivienda (m<sup>2</sup>): 500
- Volumen máximo en un solo edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 5
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

### 4.- Régimen de usos.

#### a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: admitidas.
- Actividades intensivas: admitidas.
- Actividades complementarias: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca.

#### b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y, en SRG-F, además, con los siguientes requisitos adicionales: que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general: prohibida, excepto las existentes a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca y anteriores al 1 de enero de 1.996 situadas en SRG, que sean autorizadas de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Plan territorial insular de Mallorca.

#### c).- Equipamientos.

- Sin construcción: condicionados a la obtención de la declaración de interés general.

- Resto de equipamientos: condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: el uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en el artículo 8.2.03. Se prohíbe la instalación de campos de golf en SRG-F.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en el artículo 8.2.02.

- Vivienda unifamiliar: condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.

- Protección y educación ambiental: condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

## ANEXO I

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

#### CASCO ANTIGUO

##### 01.- CASCO ANTIGUO SANTA MARGALIDA (CA-SM1 y CA-SM2)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200

- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en CA-SM1 (%): 60

- Ocupación máxima en CA-SM2 (%): 80 en PB y 60 en PP.

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2

- Profundidad máxima edificable (m): 20. Con independencia de la ocupación, se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros.

- Altura máxima (m): 10

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

- Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0

- Separación mínima a fondo de solar (m): 5, aunque se permite mantener los actuales cuerpos adosados a medianeras y fondo mientras no se supere la ocupación máxima permitida en más de un 5 % y estén en planta baja. Si se mantiene una profundidad edificable menor o igual a 12 m, se permitirá sobrepasar los parámetros de ocupación, edificabilidad y separación mínima a fondo de solar.

- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/100

- Turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: todos.

- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 02.- CASCO ANTIGUO CAN PICAFORT (CA-CP)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 250
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): la que resulte de respetar el retranqueo obligatorio de 5 metros. En plantas sótano: 100 %.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,53
- Profundidad máxima edificable (m): 20. Con independencia de la ocupación, se permitirá siempre una profundidad edificable de doce (12) metros.
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo de solar (m): 5, aunque se permite mantener los actuales cuerpos adosados a medianeras y fondo mientras no se supere la ocupación máxima permitida en más de un 5 % y estén en planta baja. Si se mantiene una profundidad edificable menor o igual a 12 m, se permitirá sobrepasar los parámetros de ocupación, edificabilidad y separación mínima a fondo de solar.
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/125

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: todos.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 03.- CASCO ANTIGUO SON SERRA (CA-SS)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 225
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,2

- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 2,50 en vial al lado del mar y 0 en el resto.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/150

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: talleres.
- Equipamientos: socio-cultural, deportivo, sanitario, religioso y recreativo.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## ZONA INTENSIVA SANTA MARGALIDA

### 01.- INTENSIVA BAJA 1 (I-B1)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 250
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 2
- Profundidad máxima edificable (m): 25
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0 en I-B1 y según plano en I-B2
- Separación mínima a fondo de solar (m): 5, aunque se permite mantener los actuales cuerpos adosados a medianeras y fondo mientras no se supere la ocupación máxima permitida en más de un 5 % y estén en planta baja. Si se mantiene una profundidad edificable menor o igual a 12 m, se permitirá sobrepasar los parámetros de ocupación, edificabilidad y separación mínima a fondo de solar.
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/125
- Turístico (plaza/m2 solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: todos.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.

- Espacios libres: todos.

## 02.- INTENSIVA BAJA 2 (I-B2)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 80 en PB y 60 en PP.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2
- Profundidad máxima edificable (m): 25
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0 en I-B1 y según plano en I-B2
- Separación mínima a fondo de solar (m): 5, aunque se permite mantener los actuales cuerpos adosados a medianeras y fondo mientras no se supere la ocupación máxima permitida en más de un 5 % y estén en planta baja. Si se mantiene una profundidad edificable menor o igual a 12 m, se permitirá sobrepasar los parámetros de ocupación, edificabilidad y separación mínima a fondo de solar.
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/60
- Turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: todos.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## ZONA INTENSIVA CAN PICAFORT

### 01.- INTENSIVA BAJA A (I-BA)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,33
- Profundidad edificable mínima/máxima (m): 12/25

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

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/100

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*), administrativo privado y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## 02.- INTENSIVA BAJA B (I-BB)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

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

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,53
- Profundidad edificable mínima/máxima (m): 12/25
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): según planos.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/200

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*), administrativo privado y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## 03.- INTENSIVA BAJA C (I-BC)



1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 250
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 100, excepto retranqueos, en PB. En PP: 70 %
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2
- Profundidad edificable mínima/máxima (m): 12/25
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): según planos.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/125

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*), administrativo privado y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## ZONA MIXTA CAN PICAFORT

01.- MIXTA AISLADA (M-AI)

1.- Tipo de ordenación: mixta.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 350
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Profundidad edificable mínima/máxima (m): 12/25
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): según planos.
- Separación mínima a linderos (m): 2
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/175

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias y talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*), administrativo privado y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## 02.- MIXTA ADOSADA (M-AD)

1.- Tipo de ordenación: mixta.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 350
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,33
- Profundidad edificable mínima/máxima (m): 12/25
- Altura máxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): según planos.
- Separación mínima a linderos (m): 2
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/175

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias y talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*), administrativo privado y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## 03.- MIXTA ENTRE MEDIANERAS (M-EM)

1.- Tipo de ordenación: mixta.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 350
- Fachada mínima (m): 15

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,33
- Profundidad edificable mínima/máxima (m): 12/25
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): según planos.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo (m): 2
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

### 4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/175

### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias y talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*), administrativo privado y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## ZONA EXTENSIVA SANTA MARGALIDA

### 01.- EXTENSIVA BAJA DU1 (E-BDU1)

#### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

#### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 20

#### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.700
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

#### 4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 2/parcela.

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar.
- Espacios libres: todos.

#### ZONA EXTENSIVA CAN PICAFORT

##### 01.- EXTENSIVA BAJA AT1 (E-BAT1)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5, excepto en la Av. Golf (manzana 134) que será de 3 m.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: industrias y talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

##### 02.- EXTENSIVA A (E-A)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 500
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.200

- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5, excepto en la C. Cardenal que será de 3 m.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

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

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

### 03.- EXTENSIVA B (E-B)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios y terciario: comercial (\*) y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

### 04.- EXTENSIVA C (E-C)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 20

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 35
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.400
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

### 4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

## 05.- EXTENSIVA C bis (E-C bis)

### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 16

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.200
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

### 4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.

- Espacios libres: todos.

#### 06.- EXTENSIVA D (E-D)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 3 o según planos.
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: talleres.
- Servicios y terciario: comercial (\*) y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

#### 07.- EXTENSIVA D bis (E-D bis)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,5
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 2,5

- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

#### 06.- EXTENSIVA E (E-E)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,2
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios y terciario: comercial (\*) y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

#### 07.- EXTENSIVA F (E-F)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 20



### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50 en PB y 40 en PP.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,2
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 4 o según planos.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

### 4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250

### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios y terciario: comercial (\*) y establecimiento público (\*).
- Equipamientos: socio-cultural, docente, asistencial, administrativo institucional, deportivo, sanitario y religioso.
- Espacios libres: todos.

(\*).- Limitado a las zonas señaladas en el plano de usos permitidos.

## ZONA EXTENSIVA SON SERRA

### 01.- EXTENSIVA VIRGEN DEL CARMEN A (E-VCA)

#### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

#### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 20

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40 en PB y 15 en PP.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.200
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5, excepto en calles laterales que será de 3 m.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

### 4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250
- Turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y

### 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado, turístico y establecimiento público.
- Equipamientos: deportivo.
- Espacios libres: todos.

### 02.- EXTENSIVA VIRGEN DEL CARMEN B (E-VCB)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 250
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.000
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): según plano.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/250
- Turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado, turístico y establecimiento público.
- Equipamientos: deportivo.
- Espacios libres: todos.

### 03.- EXTENSIVA SON SERRA (E-SS)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 300
- Fachada mínima (m): 14

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 2.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías perpendiculares al mar (m): 5
- Separación mínima a vías paralelas al mar, ELP y linderos (m): 3. Cuando las edificaciones colindantes estén separadas 2 m o menos, la separación se podrá reducir hasta 2 m.
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

#### 4.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/300. En E-SS (\*): 2 viviendas aisladas.
- Turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

#### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial o secundario: talleres.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado, turístico y establecimiento público.
- Equipamientos: deportivo.
- Espacios libres: todos.

### ZONA HOTELERA CAN PICAFORT

#### 01.- HOTELERA SINGULAR (H-S)

##### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

##### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

##### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30 en PB y P1 y 10 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 43
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: no se fija.
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 20
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

##### 4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

#### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

## 02.- HOTELERA ALTA AT2 (H-AAT2)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 7.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30 en PB y 20 en PP.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 27
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+9P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

## 03.- HOTELERA ALTA A (H-AA)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%):
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2,33
- Altura máxima (m): 23
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+7P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

#### 04.- HOTELERA ALTA B (H-AB)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 45 en PB, 40 en 1P y 30 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 3,66
- Altura máxima (m): 27
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+9P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

#### 05.- HOTELERA ALTA C (H-AC)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 4,8
- Altura máxima (m): 23
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+7P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.

- Espacios libres: todos.

#### 06.- HOTELERA MEDIA B (H-MB)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 10.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30 en PB y 1P y 20 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 50.000
- Altura máxima (m): 20
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+6P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

#### 07.- HOTELERA MEDIA C (H-MC)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 45 en PB, 35 en 1P y 30 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,66
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 40.000
- Altura máxima (m): 18
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+5P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

#### 08.- HOTELERA MEDIA D (H-MD)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60 en PB, 40 en 1P y 50 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 3,3
- Altura máxima (m): 18
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+5P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

#### 09.- HOTELERA BAJA (H-B)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60 en PB, y 40 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2
- Altura máxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

## ZONA COMERCIAL CAN PICAFORT

### 01.- COMERCIAL A (C-A)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 100, excepto retranqueo en Son Bauló.
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P. En Son Bauló, de B a B+2P de forma progresiva.
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5 en Av. Diagonal y 3 en el resto.
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/200

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta piso.
- Servicios y terciario: comercial y establecimiento público.
- Espacios libres: todos.

### 02.- COMERCIAL B (C-B)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03



4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/200

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta piso.
- Servicios y terciario: comercial y establecimiento público.
- Espacios libres: todos.

## ZONA COMERCIAL SON SERRA

### 01.- COMERCIAL SS (C-SS)

1.- Tipo de ordenación: continua.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Fachada mínima (m): 10

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 100, excepto retranqueos.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 0
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/200

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta piso.
- Servicios y terciario: comercial.
- Espacios libres: todos.

## ZONA INDUSTRIAL

### 01.- INDUSTRIAL 1 (ID1)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,2
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público anexos a la actividad.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## ZONA DE EQUIPAMIENTOS

### 01.- EQUIPAMIENTOS (EQ)

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

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

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

Los solares situados en manzanas calificadas como zona de equipamiento, constituidos como unidades registrales independientes antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, que incumplan la superficie mínima de parcela o donde no sea posible inscribir un círculo de 24 metros de diámetro, serán totalmente edificables.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 11
- Altura total (m): 15
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): las separaciones de las edificaciones serán las de la zona circundante, con un mínimo de tres (3) metros en tipología aislada.
- Separación mínima entre edificios en tipología aislada (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados en tipología aislada (%): según el artículo 6.2.05
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público anexos a la actividad.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio que no sea ya existente.
- Espacios libres: todos.

### 02.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EQ-E)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Fachada y fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,33
- Altura máxima (m): 7 o, en su caso, la que la actividad deportiva requiera.
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3 y 0 en el campo de fútbol de s'Estanyol.
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Equipamientos: deportivo, aunque también se admitirán, vinculados a la actividad, las instalaciones deportivas, los vestuarios, duchas, cuartos de aseo, almacenes, administrativo privado, sanitario, club con bar anexo, tienda de efectos deportivos y similares .
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

### 03.- EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL (EQ-SA)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 2.000
- Fachada mínima (m): 40

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2
- Altura máxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela y comunitario.
- Equipamientos: asistencial y sanitario, aunque también se admitirán otros usos complementarios al servicio a la actividad.
- Comunicaciones e infraestructuras: comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 01.- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (EQ-SC)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 2.000
- Fachada mínima (m): 40

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela y comunitario.
- Equipamientos: socio-cultural, aunque también se admitirán otros usos complementarios o de carácter social al servicio a la actividad.
- Comunicaciones e infraestructuras: comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 03.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (EQ-A)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 10.000
- Fachada mínima (m): 65

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30 en B y 25 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Altura máxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios (m): 20
- Superficie mínima de jardines privados (%): 75
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad.
- Equipamientos: socio-cultural y asistencial, aunque también se admitirán otros usos complementarios al servicio a la actividad.

- Comunicaciones e infraestructuras: comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## ZONA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

### 01.- INSTALACIONES Y SERVICIOS (IS)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

Será la existente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y en el caso de nuevas parcelas su superficie será la que se justifique como necesaria para albergar el servicio o infraestructura.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3, excepto para las estaciones transformadoras que se rigen por el apartado 6.b del artículo 7.3.01
- Separación mínima entre edificios (m): 5
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número mínimo de plazas de aparcamientos: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela cuando la entidad del complejo lo requiera.
- Comunicaciones e infraestructuras: todos.
- Espacios libres: todos.

## NORMAS DE SECTORES

### SECTOR 5

#### 01.- EXTENSIVA BAJA AT1 SECTOR 5 (E-BAT1-S5)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5

- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/200

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR SECTOR 5 (E-U-S5)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/400

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar.
- Espacios libres: todos.

## 03.- HOTELERA AT2 SECTOR 5 (H-AT2-S5)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 7.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/30

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

#### 04.- COMERCIAL SECTOR 5 (C-S5)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,21
- Altura máxima (m): 3,3
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: comercial.
- Equipamientos: deportivo y recreativo.
- Espacios libres: todos.

5.- Condiciones particulares.

Se prohíbe el acceso directo desde los solares a la zona dunar.

#### 05.- EQUIPAMIENTOS SECTOR 5

##### 5.1.- DEPORTIVO (EQ-E-S5)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.000 m<sup>2</sup> en EQ privado y el existente en EQ público.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

### 3.- Parámetros de edificación:

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,11
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

### 4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público anexos a la actividad.
- Equipamientos: deportivo.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones anexos a la actividad.
- Espacios libres: todos.

### 5.2.- MUNICIPAL DIVERSO (EQ-MD-S5)

#### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

#### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 2.000
- Fachada mínima (m): 40

### 3.- Parámetros de edificación:

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

### 4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Equipamientos: según artículo 6.3.09
- Espacios libres: todos.

## SECTOR 6

### 01.- EXTENSIVA BAJA AT1 SECTOR 6 (E-BAT1-S6)

#### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

#### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): no se fija.



### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,65
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/200

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

#### 5.1.- Subzona A:

- Residencial: unifamiliar en planta piso vinculado a otro uso con un máximo del 20 % del aprovechamiento.
- Servicios y terciario: comercial.
- Equipamientos: deportivo, administrativo institucional y recreativo.
- Espacios libres: todos.

#### 5.2.- Subzona B:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público anexos a otro uso con un máximo del 20 % del aprovechamiento.
- Espacios libres: todos.

### 02.- HOTELERA MEDIA AT2 SECTOR 6 (H-MAT2-S6)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 7.000
- Fachada/fondo mínimos (m): no se fijan.

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30 en B y 1P y 25 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,85
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 30.000
- Altura máxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

### 03.- EQUIPAMIENTOS SECTOR 6

#### 3.1.- DEPORTIVO (EQ-E-S6)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000 m2 en EQ privado y el existente en EQ público.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 5
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,08
- Altura máxima (m): no se fija.
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): no se fija.
- Superficie mínima de jardines privados (%): 70 del arbolado existente.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Equipamientos: deportivo.
- Espacios libres: todos.

## SECTOR 7

### 01.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS SECTOR 7 (IDS-S7)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): según PP.
- Fachada/fondo mínimos (m): según PP.

3.- Parámetros de edificación:

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

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Industrial o secundario: industrias, almacenes y talleres.
- Servicios y terciario: comercial anexo a la actividad y administrativo privado.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 02.- COMERCIAL SECTOR 7 (C-S7)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): según PP.
- Fachada/fondo mínimos (m): según PP.

3.- Parámetros de edificación:

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

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

## 03.- EQUIPAMIENTOS SECTOR 7

### 3.1.- MUNICIPAL DIVERSO (EQ-MD-S7)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada/fondo mínimos (m): la existente.

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,5
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): la media aritmética de la altura de los edificios.
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Equipamientos: según artículo 6.3.09
- Espacios libres: todos.

#### 04.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA SECTOR 7 (SI-S7)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

2.- Parámetros de edificación:

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,33
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 1,5
- Número mínimo de plazas de aparcamientos: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Comunicaciones e infraestructuras: instalaciones y servicios y comunicaciones y telecomunicaciones.
- Espacios libres: todos.

### SECTOR 9

#### 01.- HOTELERA AT2 SECTOR 9 (H-AT2-S9)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 7.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30 en B y 20 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,95
- Altura máxima (m): 15
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 10
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m<sup>2</sup> solar): 1/75

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Servicios y terciario: turístico.
- Espacios libres: todos.

## 02.- COMERCIAL SECTOR 9 (C-S9)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 630
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 12
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Servicios y terciario: comercial, administrativo privado y establecimiento público.
- Equipamientos: deportivo y recreativo.
- Espacios libres: todos.

## SECTOR 11

### 01.- EXTENSIVA G SECTOR 11 (E-G-S11)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 7.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25 en B y 20 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,65
- Altura máxima (m): 9

- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/208

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios y terciario: comercial con un máximo del 25 % de ocupación.
- Equipamientos: socio-cultural, deportivo y recreativo.
- Espacios libres: todos.

## 02.- HOTELERA BAJA SECTOR 11 (H-B-S11).

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 7.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25 en B y 20 en el resto.
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,65
- Altura máxima (m): 9
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03 i 6.3.05

4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 solar): 1/75

5.- Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03:

- Serveis i terciari: turístic.
- Espais lliures: tots.

## 03.- EQUIPAMIENTOS SECTOR 11

### 3.1.- DOCENTE (EQ-D-S11)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 6.000
- Fachada mínima (m): 50

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Altura máxima (m): 11
- Altura total (m): 15
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad.
- Equipamientos: docente.
- Espacios libres: todos.

### 3.2.- DEPORTIVO (EQ-E-S11)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 3.000
- Fachada mínima (m): 20

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 10
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,2
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5 y 7 de la carretera de Santa Margalida a Son Bauló.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad con un máximo de 1 por parcela.
- Servicios y terciario: comercial y establecimiento público anexos a la actividad.
- Equipamientos: deportivo.
- Espacios libres: todos.

### 3.3.- SOCIAL (EQ-S-S11)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.500
- Fachada mínima (m): 25

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad en PP.
- Equipamientos: socio-cultural, asistencial, administrativo institucional, deportivo y recreativo.
- Espacios libres: todos.

## SECTOR 14

### 01.- EXTENSIVA BAJA AT1 SECTOR 14 (E-BAT1-S14)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Fachada mínima (m): 15

3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,668
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): según el artículo 6.2.05
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03

4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/190

5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar y plurifamiliar.
- Servicios y terciario: deportivo, administrativo privado, turístico y establecimiento público.
- Equipamientos: docente, asistencial, deportivo, administrativo-institucional y religioso,
- Espacios libres: todos.

### 02.- COMERCIAL SECTOR 14 (C-S14)

1.- Tipo de ordenación: aislada.

2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800



- Fachada mínima (m): 15

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 7
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

### 4.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m<sup>2</sup> solar, según el artículo 5.2.04): 1/380

### 5.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: unifamiliar en planta piso.
- Servicios y terciario: comercial y establecimiento público.
- Espacios libres: todos.

## 03.- EQUIPAMIENTOS SECTOR 14

### 3.1.- SANITARIO-ASISTENCIAL (EQ-SA-S11)

#### 1.- Tipo de ordenación: aislada.

#### 2.- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): la existente.
- Fachada mínima (m): la existente.

### 3.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Altura máxima (m): 9
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: según el artículo 5.8.03

### 4.- Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03:

- Residencial: vivienda anexa a la actividad.
- Equipamientos: sanitario-asistencial.
- Espacios libres: todos.

## ANEXO II

### UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

#### 01.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- a).- Los viales se deberán de dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que establecen estas normas, excepto, en su caso, en la zona colindante con el suelo rústico donde no se deberá ejecutar ningún servicio.
- b).- Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.3.01, de forma que permita su utilización pública.
- c).- Aprovechamiento máximo edificable de usos lucrativos y densidad máxima de uso residencial: según las condiciones particulares de la zona. El aprovechamiento residencial no agotado podrá destinarse a cualquier de los usos compatibles previstos en dichas condiciones particulares.
- d).- Los sectores de nuevo crecimiento deberán ceder obligatoriamente, de acuerdo con la ordenación que fije los servicios técnicos municipales, los terrenos destinados a sistemas generales de espacios libres públicos o de equipamiento señalados en las fichas.
- e).- De acuerdo con lo señalado en la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, las unidades de actuación, en función del tipo de actuación urbanística, estarán sometidas, además de a las cesiones de suelo, libre de cargas de urbanización o dotación, establecidas en los planos de ordenación de detalle y en la ficha correspondiente, al cumplimiento de los siguientes deberes:
- En las actuaciones de transformación urbanística de renovación o reforma integral de la urbanización: a la cesión del suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación señalado para cada unidad de actuación.
  - En las actuaciones de transformación urbanística de dotación: a la cesión del suelo correspondiente al porcentaje de incremento de la edificabilidad media ponderada de la actuación señalado para cada unidad de actuación.
  - En las actuaciones sin transformación urbanística: a ninguna carga adicional.
- f).- En las actuaciones de urbanización, según lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, y excepto los casos expresamente previstos, deberá cumplirse con la reserva mínima de suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad residencial prevista.

## 02.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

### 2.1.- Santa Margalida.

#### 2.1.1.- UA-01SM

- a).- Usos no lucrativos.
- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 2.377 m<sup>2</sup>
  - Superficie mínima de suelo para equipamientos públicos (EQ-MD.): 9.873 m<sup>2</sup>
- b).- Usos lucrativos.
- Superficie máxima en zona intensiva baja 1 (I-B1): 1.810 m<sup>2</sup>
  - Densidad residencial máxima: 14 viviendas (42 habitantes).
- c).- Total superficie de la unidad de actuación (m<sup>2</sup>): 14.060
- d).- Sistema de actuación: compensación.
- e).- Tipo de actuación urbanística: de renovación o reforma integral de la urbanización.
- f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 15 %

### 2.1.2.- UA-02SM

#### a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 2.974 m2
- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 3.566 m2

#### b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona casco antiguo (CA-SM2): 3.566 m2
- Superficie máxima en zona extensiva baja (E-BDU1): 1.356 m2
- Superficie mínima de espacios libres privados (ELPR): 656 m2
- Densidad residencial máxima: 42 viviendas (126 habitantes).

#### c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 12.118

#### d).- Sistema de actuación: compensación.

#### e).- Tipo de actuación urbanística: dotación.

#### f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 15 % del incremento de edificabilidad,

### 2.1.3.- UA-03SM

#### a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 897 m2
- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 468 m2

#### b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona intensiva baja 1 (I-B1): 4.540 m2
- Superficie máxima en espacio libre privado (ELPR): 984 m2
- Densidad residencial máxima: 36 viviendas (108 habitantes).

#### c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 6.889

#### d).- Sistema de actuación: compensación.

#### e).- Tipo de actuación urbanística: de renovación o reforma integral de la urbanización.

#### f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 15 %

### 2.1.4.- UA-04SM

#### a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 432 m2

#### b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona intensiva baja 1 (I-B1): 2.125 m2
- Densidad residencial máxima: 17 viviendas (51 habitantes).

#### c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 2.556

#### d).- Sistema de actuación: compensación.

e).- Tipo de actuación urbanística: de renovación o reforma integral de la urbanización.

f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 15 %

#### 2.1.5.- UA-05SM

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 1.631 m2

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona casco antiguo (CA-SM2): 1.081 m2

- Superficie máxima en zona extensiva baja (E-BDU1): 2.972 m2

- Densidad residencial máxima: 26 viviendas (78 habitantes).

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 5.684

d).- Sistema de actuación: compensación.

e).- Tipo de actuación urbanística: dotación.

f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 15 % del incremento de edificabilidad,

#### 2.1.6.- UA-06SM

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 559 m2

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona intensiva baja 1 (I-B1): 547 m2

- Densidad residencial máxima: 4 viviendas (12 habitantes).

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 1.106

d).- Sistema de actuación: compensación.

e).- Tipo de actuación urbanística: de renovación o reforma integral de la urbanización.

f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 15 %

### 2.2.- Son Serra.

#### 2.2.1.- UA-01SS

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 5.454 m2

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona extensiva Virgen del Carmen B (E-VCB): 17.624,67 m2

- Densidad residencial máxima: 70 viviendas (210 habitantes).

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 23.079

d).- Sistema de actuación: cooperación.

e).- Tipo de actuación urbanística: dotación.

f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 0 %

#### 2.2.2.- UA-02SS

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 7.370 m2

- Superficie mínima de suelo para equipamientos públicos (EQ-MD.): 11.300 m2

- Superficie mínima de suelo para equipamientos públicos (EQ-D): 8.100 m2

- Superficie mínima de suelo para equipamientos deportivos (EQ-E): 9.400 m2

- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 17.860 m2

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona comercial (C-SS): 6.272

c).- Total superficie de la unidad de actuación (m2): 60.302

d).- Sistema de actuación: compensación.

e).- Tipo de actuación urbanística: de renovación o reforma integral de la urbanización.

f).- Cesión de aprovechamiento medio ponderado: 5 %

### ANEXO III

#### SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

##### 1.- SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO 1SM (SUB-01SM)

###### 1.1.- Definición.

Se trata de completar en el núcleo de Santa Margalida, entre el suelo urbano consolidado y el sistema general viario existente con un pequeño sector urbanizable de parcela única para ordenar urbanísticamente los usos industriales existentes y que se desarrollan de forma continuada desde hace tiempo. El mantenimiento de este sector se justifica al ser ya colindante con una zona del casco urbano donde ya coexisten los mencionados usos industriales.

###### 1.2.- Tipo de edificación.

Se trata de un sector urbanizable mixto de suelo industrial y de servicios. Las características de la ordenación de las edificaciones se ajustarán a la tipología de la zona calificada como industrial ID1.

###### 1.3.- Condiciones del plan parcial.

Se ajustará a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas y, con carácter indicativo, a la ordenación que figura en la documentación gráfica de las NN.SS.

a).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 6.833 m2

- Superficie mínima de espacio para viario (V): 4.234 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para equipamientos públicos (EQ-MD): 10.088 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de suelo para sistema general viario (SG-V): 4.234 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie de usos no lucrativos: 25.389 m<sup>2</sup> (48,71 %).

b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de espacio destinado a zona industrial (ID1): 27.334 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie de usos lucrativos: 27.334 m<sup>2</sup> (51,29 %).

c).- Total superficie del sector urbanizable no ordenado: 52.125 m<sup>2</sup> (100 %).

1.4.- Sistema de actuación:

Compensación.

1.5.- Condiciones específicas del Plan parcial.

Dadas las especiales circunstancias de situación y al no tratarse de un sector aislado es necesario, además de las condiciones generales establecidas, el regular unas condiciones específicas de protección del entorno urbano que deberán ser objeto de desarrollo y justificación en el correspondiente plan parcial. Estas normas específicas de protección para el despliegue del sector urbanizable tienen como finalidad establecer un marco normativo adecuado para evitar que la presencia y funcionamiento del polígono industrial y de servicios no implique, en ningún caso, una interferencia, ni degradación, del espacio urbano tradicional en sus valores residenciales, arquitectónicos y paisajísticos.

A los efectos de garantizar los objetivos del apartado anterior, el plan parcial que se redacte deberá regular adecuadamente, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a).- Establecer una limitación de las actividades molestas y peligrosas para la zona residencial colindante.
- b).- Limitación de los usos incompatibles con los del entorno.
- c).- Conservación de las características arquitectónicas del núcleo.
- d).- Estudio y limitación de los volúmenes para preservar en la medida de lo posible las visuales sobre el casco urbano.
- e).- Incorporar un estudio de las masas forestales y de la plantación de especies autóctonas a efectos de minimizar el impacto de las edificaciones desde las vías de acceso al casco urbano.
- f).- Establecer medidas para evitar la contaminación acústica, lumínica, así como de extinción de incendios.
- g).- Se cumplirán las medidas correctoras que imponga el informe o memoria de sostenibilidad ambiental y las siguientes:
  - En los ajardinamientos, tanto de espacios libres públicos como privados, se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico y sistemas de riego de bajo consumo. En el caso de que las haya y se vean afectadas por la urbanización, se preservará la vegetación relevante, trasplantando los ejemplares más notables, dentro de lo posible, a las zonas verdes establecidas.
  - Como mínimo un 20% del terreno no ocupado por la edificación ni por las infraestructuras viarias será permeable.
  - Se adoptarán, como mínimo, las medidas preventivas relativas a la contaminación lumínica y acústica señaladas en las normas 44 y 45 del PTIM.
  - Los elementos constructivos y de insonorización de los locales, edificios o recintos donde se instalen actividades o se alojen instalaciones, comercios, industrias, servicios, equipamientos y dotaciones, deberán estar suficientemente insonorizados para garantizar que no se transmitan al exterior de dichos locales ruidos que

sobrepases los límites fijados.

## 2.- SECTOR URBANIZABLE NO ORDENADO 1CP (SUB-01CP)

Se corresponde con el ámbito no recepcionado del sector 14 de las NN.SS. del 86 que cuenta con plan parcial aprobado definitivamente el 9 de marzo de 1.995 y modificación aprobada definitivamente con prescripciones el 22 de julio de 2.005, que queda incorporado a estas NN.SS. manteniéndose las mismas condiciones urbanísticas del mencionado plan parcial.

## 3.- SECTOR URBANIZABLE ORDENADO 2CP (SUB-02CP)

### 1.1.- Definición.

Se trata de un sector de ámbito discontinuo que se encuentra situado junto al casco urbano de Can Picafort. La zona lucrativa ocupa el ámbito de la actual zona deportiva del sector 11 y la no lucrativa el sector 8, actualmente desclasificado, y parte del sector 11. Con ello se consigue completar la zona urbana y obtener un gran espacio libre público junto a La Residencia.

### 1.2.- Tipo de edificación.

Se trata de un sector urbanizable de parcela única y uso turístico. Las características de la ordenación se ajustarán a la tipología de la zona calificada como hotelera AT2 (H-AT2).

#### a).- Usos no lucrativos.

- Superficie indicativa de espacio para viario y/o aparcamientos (V y/o AP): 891 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de sistema general de espacios libres públicos (SG-ELP): 54.694 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie de usos no lucrativos: 55.585 m<sup>2</sup> (51,27 %).

#### b).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima en zona hotelera AT2 (H-AT2): 54.796 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie de usos lucrativos: 54.796 m<sup>2</sup> (48,73 %).

c).- Total superficie del sector urbanizable directamente ordenado: 112.452 m<sup>2</sup> (100 %).

### 1.4.- Sistema de actuación:

Compensación.