

AJUNTAMENT DE BÚGER



ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMES URBANÍSTIQUES



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Juliol 2013

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL PRELIMINAR.....	4
Article 1. Naturalesa.	4
Article 2. Àmbit.	4
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	5
SECCIÓ 1ª: RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL.....	5
Article 3. Òrgans actuants.....	5
Article 4. Règim urbanístic del sòl.....	5
Article 5. Estructura del territori.....	5
Article 6. Sistemes generals.....	5
Article 7. Classificació del sòl.....	6
SECCIÓ 2ª: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS.....	6
Article 8. Edificis fora d'ordenació.	6
Article 9. Obres que es poden realitzar en els edificis existents.....	7
Article 10. Edificis i construccions catalogades.....	9
Article 11. Ruïna imminent.....	9
SECCIÓ 3ª: PARÀMETRES I LIMITACIONS EDIFICATORIS APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS.....	10
Article 12. Compliment dels paràmetres edificatoris.....	10
Article 13. Càlcul de superfícies edificables.....	10
Article 14. Altura màxima i altura total.....	10
Article 15. Construccions permeses per damunt la superfície geomètrica d'altura màxima.....	11
Article 16. Consideració de planta baixa i planta subterrània. Càlcul del nombre d'altures.	11
Article 17. Separacions o reculades a partions.	12
Article 18. Intervenció damunt el terreny natural.	12
Article 19. Sortints a façana que dona a via pública.....	12
Article 20. Edificacions al marge dels terrenys que fan partió amb les lleres públiques.....	13
Article 21. Tractament de la contaminació lumínica.....	13
Article 22. Instal·lacions elèctriques i de telecomunicació de les NS.....	14
SECCIÓ 4ª: RÈGIMS DELS USOS DEL SÒL I LES EDIFICACIONS.....	15
Article 23. Grups d'usos.....	15
Article 24. Classes d'usos.....	15
Article 25. Ús residencial.....	16
Article 26. Ús d'habitatge.....	16
Article 27. Ús col·lectiu.....	16
Article 28. Ús productiu.....	16
Article 29. Ús rural.....	16
Article 30. Ús industrial.....	17
Article 31. Usos de serveis o terciaris.....	18
Article 32. Ús d'equipaments.....	19
Article 33. Usos especials i de seguretat.....	20
Article 34. Ús d'infraestructures.....	20
Article 35. Ús d'espais lliures.....	20
SECCIÓ 5ª: REGULACIÓ DELS USOS: GRAU, GRANDÀRIA, SITUACIÓ.....	21
Article 36. Permissivitat.....	21
Article 37. Règim d'ús.....	21
Article 38. Usos susceptibles de ser considerats molestos, nocius, insalubre i perillosos.....	21
Article 39. Graus segons la grandària.....	22
Article 40. Graus segons la situació.....	22
Article 41. Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions.....	22
Article 42. Grau segons la densitat de potència.....	22
Article 43. Grau segons la potència mecànica.....	22

Article 44.	Grau segons les emissions de gasos.	23
Article 45.	Situació d'usos a soterrani i semisoterrani.	23
Article 46.	Subestacions de transformació d'energia elèctrica.	23
Article 47.	Discoteques i sales de festa.	23
SECCIÓ 6ª: HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS.		24
Article 48.	Condicions mínimes d'higiene.	24
Article 49.	Sortida de fums.	24
Article 50.	Accessibilitat de les edificacions.	24
SECCIÓ 7ª: LLICÈNCIES.		25
Article 51.	Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants en determinats.	25
Article 52.	Execució de l'assenyalament.	25
Article 53.	Requisits del projecte tècnic.	26
Article 54.	Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.	26
Article 55.	Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització.	27
Article 56.	Documentació de la sol·licitud de llicència per al moviment de terres.	29
Article 57.	Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres.	29
Article 58.	Documentació de la sol·licitud de llicència de modificació d'ús.	30
Article 59.	Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderrocament.	31
Article 60.	Obres menors.	31
Article 61.	Obres auxiliars de la construcció.	32
Article 62.	Deficiències reparables i irreparables.	32
Article 63.	Subjecció a les condicions de la llicència.	33
Article 64.	Suspensió d'obres per falta de seguretat.	33
Article 65.	Obligacions del titular de la llicència en acabar les obres.	33

TÍTOL II. DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ. 34

SECCIÓ 1ª: CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL		34
Article 66.	Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl amb urbanització.	34
Article 67.	Mesures bioclimàtiques en l'edificació.	36
Article 68.	Edificacions a solar que incompleixi requisits de superfície o amplada mínims.	36
Article 69.	Piscines.	37
Article 70.	Reordenació de volums.	37
Article 71.	Aparcaments.	37
Article 72.	Limitacions d'agrupacions màximes de solar i promocions edificatòries.	38
SECCIÓ 2ª: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES D'ÀMBIT GENERAL		39
Article 73.	Casc Antic - Protecció de Visuals <ZI>.	39
Article 74.	Casc Antic <ZII>.	40
Article 75.	Extensiva <ZIII>.	42
Article 76.	Equipaments i Serveis.	42
Article 77.	Espais Lliures Públics.	43

TÍTOL III. DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ O SÒL RÚSTIC..... 45

SECCIÓ 1ª: CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL		45
Article 78.	Àmbit del sòl rústic.	45
Article 79.	Categories del sòl rústic.	45
Article 80.	Règim d'usos al sòl rústic.	45
Article 81.	Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic.	46
Article 82.	Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.	47
Article 83.	Condicions d'integració paisatgística i ambiental.	47
Article 84.	Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar.	50
Article 85.	Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca.	51
Article 86.	Camins públics.	53
Article 87.	Instal·lacions d'energies renovables.	53

DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ..... 53

Article 88.	Zona d'Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (AANP).	53
Article 89.	Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR).	55

Article 90.	Zona d'Àrees de Protecció Territorial (APT)	61
Article 91.	Zona d'Àrees de Transició (AT)	63
Article 92.	Zona de Sòl Rústic de Règim General (SRC-RG)	65
Article 93.	Àrea d'Interès Agrari Vinya (AIA)	67
TÍTOL IV. DEFINICIONS.....		71
SECCIÓ ÚNICA.....		71
Article 94.	Definicions sobre el territori.....	71
Article 95.	Definicions sobre ordenació.	72
Article 96.	Definicions sobre les edificacions.....	73
Article 97.	Dels paràmetres urbanístics.	74
TÍTOL V. DISPOSICIONS.		76
Disposició addicional primera. Sanejament d'aigües residuals.		76
Disposició addicional segona. Afeccions i servituds aeronàutiques.		77
Disposició addicional tercera. Protecció de les coves.....		78
Disposició transitòria primera. Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable.		78
ANNEX I. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS.....		81
ANNEX II. PLA ESPECIAL DEL NUCLI RURAL DES PUJOL		85
ANNEX III. FITXES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES		87

TÍTOL PRELIMINAR.**Article 1. Naturalesa.**

El present planejament té la condició de Normes subsidiàries municipals i, per tant, estableix l'ordenació del terme municipal.

Article 2. Àmbit.

Les presents Normes subsidiàries d'ordenació urbana seran d'aplicació a tot el terme municipal, delimitat en els plànols respectius.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

SECCIÓ 1ª: RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

Article 3. Òrgans actuants.

El desenvolupament i l'execució de les Normes correspon a l'ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars establerta a les diferents Lleis, a les presents Normes i de la cooperació de la resta d'organismes de l'administració, dins llurs respectives atribucions.

Article 4. Règim urbanístic del sòl.

1. Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins els límits i amb el compliment dels deures establerts a la Llei del sòl i les presents normes.

2. L'obligatorietat d'observança del Pla suposarà les següents limitacions:

Primera: l'ús dels predis no es podrà desviar de la destinació prevista ni s'hi podrà efectuar cap ús contrari a la seva qualificació urbanística, la seva legislació especial o de forma distinta a la regulada en el Pla.

Segona: Les noves construccions s'ajustaran a l'ordenació aprovada.

3. Si no han de dificultar l'execució dels plans, es podran autoritzar damunt els terrenys, amb l'informe favorable previ de la Comissió Insular d'Urbanisme, usos o obres de caràcter provisional, que s'hauran de demolir quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització. L'autorització acceptada pel propietari s'haurà d'inscriure, amb les condicions indicades, en el Registre de la propietat.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix el paràgraf anterior, o de les construccions provisionals que s'hi basteixin, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans. En tot cas, finalitzaran automàticament amb l'ordre de l'Ajuntament que acordi la demolició o el desallotjament per executar els projectes d'urbanització.

Article 5. Estructura del territori.

A efectes de l'ordenació urbanística, el territori del terme municipal s'estructura mitjançant la definició dels seus sistemes generals, la classificació urbanística del sòl i la divisió en zones segons les seves qualificacions urbanístiques per a la regulació de l'ús i l'edificació.

Article 6. Sistemes generals.

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

municipal de forma integrada. Són, en definitiva, serveis d'interès per al conjunt municipal.

A l'Annex III, s'enumeren i es delimiten els Sistemes Generals a sòl rústic que han necessitat una fitxa d'ordenació per a la seva regulació.

Article 7. Classificació del sòl.

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord amb la regulació del sòl, en sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i sòl rústic.

2. El **sòl urbà**, o àrees de desenvolupament urbà, és el que, complint els requisits exigits per la Llei del sòl, les Normes subsidiàries assenyalen com a apte per ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El Pla determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació.

3. El **sòl urbanitzable o apte per a la urbanització**, és aquell que el pla destina a ser suport, previ a la seva urbanització, del nou desenvolupament urbà.

4. El **sòl rústic**, o àrees sostretes del desenvolupament urbà, comprèn la part del territori municipal que, atesos els seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural, s'ha de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. En aquesta classe de sòl les Normes subsidiàries estableixen les mesures de protecció de caràcter rural.

Aquestes classes de sòl han estat finalment definides d'acord a les premisses del Pla Territorial de l'illa de Mallorca.

SECCIÓ 2ª: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 8. Edificis fora d'ordenació.

Es consideren exclusivament fora d'ordenació:

- a) Les edificacions o instal·lacions afectades pel sistema viari.
- b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin totalment o parcial, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús resulta disconforme amb el que les Normes subsidiàries prevegin en aquestes zones.
- c) Les edificacions que, d'acord amb les determinacions del planejament, estiguin afectades per operacions de remodelació urbana que s'hagin d'executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts a la legislació urbanística vigent.
- d) Així mateix, s'han de considerar com a edifici o instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes a les

Normes complementàries i subsidiàries de planejament, així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de prescripció.

A les edificacions o instal·lacions fora d'ordenació no es podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin d'ocupar-les. Als edificis o instal·lacions que construïts a partir de la data de 21 XII 1988 i que quedin qualificats com a fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no es podrà obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram i telecomunicacions.

Article 9. Obres que es poden realitzar en els edificis existents.

REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS A SÒL URBÀ.

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a l'article anterior, s'hi podran realitzar transitòriament fins a llur substitució les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

Situació 1a

Edificacions amb una superfície edificada superior a la permesa per les ordenances de cada zona.

En aquests edificis es permetran:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst formi part de la relació dels permesos a la zona.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum, de superfície construïda ni d'altura.

Situació 2a

Edificacions amb una edificabilitat inferior a la permesa per les ordenances de cada zona, però que incompleixin algun o alguns dels altres paràmetres urbanístics aplicables.

Es permetran les obres esmentades a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins a un màxim del vuitanta per cent (80%) del paràmetre de superfície edificable permès per l'ordenança general a cada zona. Si es tracta d'un equipament públic, les ampliacions podran projectar-se fins esgotar el 100% de l'edificabilitat permesa.

En tot cas, les obres d'ampliació s'hauran d'adaptar als paràmetres urbanístics aplicables. Es permetran també les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a

Edificis que no incompleixin cap limitació imposats per les normes de cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança. En la seva realització s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici i a la seva correcta integració en l'entorn.

En qualsevol cas es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de complir les normes de prevenció d'incendis, després de la tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS AL SÒL RÚSTIC.

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent en sòl rústic, seran d'aplicació les disposicions generals d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:

a) L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'adaptació de les NS, es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en qual situació es troba l'edifici segons les normes esmentades.

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m² d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificis i instal·lacions en les parcel·les que incomplissin el mínim exigít.

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

c) En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees naturals d'especial interès (ANEI), que no es trobin en situació de fora d'ordenació, només es permetran les obres següents:

i. Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.

ii. Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

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

e) Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial de l'adaptació de els NS, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions descrites en els apartats següents. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

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

2. Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, segon la definició establerta al Títol del sòl rústic. Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

Article 10. Edificis i construccions catalogades.

Els edificis i construccions inclosos al catàleg d'elements d'interès artístic i patrimoni arquitectònic del municipi estaran subjectes prioritàriament al compliment de les condicions determinades pel seu grau de protecció establert al catàleg, a més de les condicions corresponents a la qualificació urbanística del terrenys on s'ubiquin.

Article 11. Ruïna imminent.

En el cas de perill imminent d'esfondrament total o parcial d'un immoble, encara que continuï la instrucció de l'expedient corresponent s'adoptaran, amb urgència, les mesures i les precaucions proposades pels Serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i sobretot la dels ocupants de l'immoble, tot a càrrec del propietari o els propietaris de l'edifici ruïnós.

SECCIÓ 3ª: PARÀMETRES I LIMITACIONS EDIFICATORIS APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS.

Article 12. Compliment dels paràmetres edificatoris.

A cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cadascun dels paràmetres límits fixats a les normes generals i a les específiques de la zona. El compliment d'un, no justifica la transgressió d'un altre o altres, i així condicionaran l'edificació aquell o aquells que resultin més estrictes per a cada cas particular.

Article 13. Càlcul de superfícies edificables.

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. Els porxos computaran al cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan siguin superiors a un terç del seu perímetre.

Es considerarà que una part de l'edificació està oberta quan un parament vertical només estigui tancat amb ampit i aquests tinguin una altura exterior total inferior a u cinquanta metres (1,50 m). Aquest mesuratge inclourà l'ampitador de l'obra, la gruixa del forjat i els elements d'obra suspesos a la part inferior d'aquest.

3. Quan el planejament garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat damunt sòl de propietat privada, aquest no es computarà.
4. La superfície dels soterranis i semisoterranis no es computarà.
5. Així mateix, es computarà la superfície edificable de les construccions permeses sobre la superfície geomètrica d'altura màxima.

Article 14. Altura màxima i altura total.

1. L'altura màxima i l'altura total són paràmetres urbanístics, mesurats en metres i determinats per les Normes subsidiàries per a cada zona urbanística per tal de regular l'altura de les edificacions.

2. La superfície geomètrica d'altura màxima d'una parcel·la és el lloc geomètric de tots els punts que es troben a una diferència de cota positiva igual a l'altura màxima respecte de cada punt de la superfície geomètrica de referència.

3. La superfície geomètrica d'altura total d'una parcel·la és el lloc geomètric de tots els punts que es troben a una diferència de cota positiva igual a l'altura total respecte de cada punt de la superfície geomètrica de referència.

4. En tipologia d'edificació alineada a vial, la superfície geomètrica de referència és la superfície, limitada pel pla de façana i pel pla vertical de profunditat edificable de la planta baixa, generada per totes les rectes horitzontals i perpendiculars al pla de façana que passen per la línia de rasant del carrer.

5. En tipologia d'edificació aïllada, la superfície de referència és la superfície del terreny natural.

6. La totalitat de cada edificació, excepte els elements constructius relacionats a l'article següent, s'haurà de situar per davall de la superfície geomètrica d'altura màxima.

7. La superfície geomètrica d'altura total només podrà ser superada per xemeneies i antenes, que no podran tenir més altura que la que es justifiqui com a necessària per a les seves funcions.

Article 15. Construccions permeses per damunt la superfície geomètrica d'altura màxima.

Per damunt la superfície geomètrica d'altura màxima només es permetran:

- a) El forjat de sostre de la planta més alta.
- b) La formació de terrats.
- c) La formació de cobertes inclinades, incloent-hi les parts de murs de testera necessàries per cloure lateralment tals elements, que no suposin la creació d'espais coberts amb una alçada lliure superior a 1,50 m, i amb un pendent màxim de 30% sobre el pla horitzontal.
- d) Els ampits i arrambadors d'una alçada màxima d'1,30 m damunt el paviment.
- e) Una sola caixa d'escala per a l'accés a la coberta, que no podrà ocupar una superfície total en planta superior als 15 m².
- f) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, la superfície de la qual no superarà en dos metres quadrats (2 m²) la mínima exigida per la normativa reguladora.
- g) Els dipòsits d'aigua, que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m²).
- h) Les torres de refrigeració, que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin de situar a l'aire lliure.
- i) Antenes, xemeneies, conductes d'aireig i artefactes captadors d'energia solar.
- j) Els paraments de tancament dels elements anteriors.

1. Les canonades, les torres de refrigeració i els dipòsits no es podran veure des de la via pública.

2. Tot els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment tractats a to amb la façana de l'edifici.

3. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar tan agrupats dins del possible.

4. També es podran situar damunt el terrat o la coberta general de l'edifici tots els elements esmentats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no arribi a la màxima.

5. Cap de les construccions permeses per damunt la superfície geomètrica d'altura màxima, excepte les xemeneies i les antenes, podrà superar la superfície geomètrica d'altura total establerta.

Article 16. Consideració de planta baixa i planta subterrània. Càlcul del nombre d'altures.

1. Es denominarà planta baixa la que tingui el paviment situat entre els següents límits:

a) Un límit inferior establert per la superfície geomètrica que es troba a zero quaranta metres (0,40 m) per davall la superfície de referència.

b) Un límit superior establert pel pla horitzontal situat a zero seixanta metres (0,60 m) damunt el punt més alt de la superfície de referència ocupada per l'edificació i per la superfície geomètrica que es troba a u cinquanta metres (1,50 m) damunt la superfície de referència.

2. Es considerarà planta subterrània la planta o part de planta situada per davall una altra que compleixi les condicions de planta baixa o estigui situada per davall el límit inferior establert per a les plantes baixes. La planta, o part de planta, que no sigui considerada planta subterrània entrarà en el càlcul del nombre de plantes.

3. Només s'admetran les plantes subterrànies en les àrees ocupables per l'edificació.

4. El nombre màxim de plantes s'haurà de complir en la vertical de tots els punts de la superfície de referència. Es començarà a computar des de la planta, o part de planta, situada a una cota inferior i que no sigui subterrània.

Article 17. Separacions o reculades a partions.

1. Llevat que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no tan sols per damunt el pla de referència sinó també per davall i fins i tot per davall del terreny natural. Si no hi ha cap indicació expressa en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element d'identificació, fins i tot voladissos excepció feta dels simples ràfecs de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran distàncies mínimes.

2. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions o partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en la mateixa proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes, i mitjançant estudi de detall.

3. No es podran fer construccions als espais de reculada, encara que s'hi permetran els paredons, bancs i llars (barbacoes) que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgera.

4. Les bombones, dipòsits, comptadors, etc. no es podran situar a l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure hauran de quedar amagats.

Article 18. Intervenció damunt el terreny natural.

1. A l'interior de les parcel·les només es permetrà el moviment de terres realitzats amb les finalitats de:

- a) Executar les excavacions necessàries per implantar les edificacions permeses.
- b) Preparar el terreny per al conreu o per a l'enjardinament.

2. Els amargenaments i desmunts damunt el terreny natural corresponent a la superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació hauran de fer-se de manera que cap punt de la superfície resultant es trobi a una diferència de cota (positiva o negativa) respecte de la superfície del terreny natural original de més d'1m. Els amargenaments que s'efectuïn per damunt la cota de +1 m respecte de la superfície del terreny natural es consideraran un volum edificat i hauran de complir les condicions que, com a tal, li siguin aplicables (ocupació i separació a partions).

3. Quan a causa d'excavacions o terraplenaments anteriors a la data de 01-01-2.009 o bé per l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesuratge les dels plànols municipals. En cas de dubte, seran assenyalades per l'Ajuntament.

Article 19. Sortints a façana que dona a via pública.

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana podrà volar damunt el vial o espai lliure públic, a l'altura inferior a tres coma cinc metres (3,50 m) damunt la rasant de la vorera i quatre metres (4 m) damunt la rasant de la via quan aquesta no tingui voreres.

2. Les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament s'hauran disposar de tal forma que en cap de les seves posicions incompleixin l'apartat anterior

3. Queda prohibit instal·lar qualsevol cos o element sortint que sobresurti del pla vertical definit pel voladís permès.

4. Les baixants de desguàs de les aigües pluvials que se situïn a les façanes de les edificacions no podran sobresortir de l'alineació oficial en una altura mínima de tres coma cinc metres (3,50 m) mesurats des de qualsevol punt de la rasant del carrer o espai públic.

5. Els mostradors, siguin o no desmuntables, no podran sobresortir de l'alineació oficial.

6. Els voladissos màxims damunt vial o espai lliure públic estaran determinats per l'ordenança específica de la zona.

7. Tret de les cornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera un metre (1 m).

Article 20. Edificacions al marge dels terrenys que fan partió amb les lleres públiques.

Sense detriment de la competència que altres organismes tinguin sobre la matèria, qualsevol cos d'edificació pròxim a lleres públiques ha de distar de la partió o del límit físic de la llera, com a mínim cinc metres (5 m).

Article 21. Tractament de la contaminació lumínica.

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

2. La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.

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

4. Els projectes d'urbanització i dotació de serveis hauran de complir amb les condicions següents:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.

- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.

- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.

- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.

- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.

- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50%.

- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

- Limitacions del flux l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons les zones de contaminació lumínica:

ZONA	Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHS inst (%)
E-1	0%
E-2	Igual o menor al 5%
E-3	Igual o menor al 15 %

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

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

Zona E3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable d'aquest municipi.

- Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d' abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

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

Article 22. Instal·lacions elèctriques i de telecomunicació de les NS.

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

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

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

SECCIÓ 4ª: RÈGIMS DELS USOS DEL SÒL I LES EDIFICACIONS.

Article 23. Grups d'usos.

Als efectes d'aquestes normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin el planejament, els usos es classifiquen en tres grups:

1. Usos públics.

Són els referents a usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. S'hi comprenen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

2. Usos col·lectius.

Són els privats destinats al públic a als quals s'accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, club o organització semblant o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

3. Usos privats.

Són els que realitzen particulars en béns de propietat privada.

Article 24. Classes d'usos.

Als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes en els plans que les desenvolupin, els usos es classifiquen segons el quadre següent:

CLASSIFICACIÓ D'USOS

Residencial :	I- Habitatge	1- Unifamiliar
		2- Plurifamiliar
	II- Col·lectiu	3- Comunitari
		4- Hotel·er
Productiu :	III- Rural	5- Agrícola
		6- Ramader
		7- Forestal
		8- Cinegètic
		9- Extractiu
	IV- Industrial	10- Indústries
		11- Magatzems
		12- Tallers
	V- Serveis (terciari)	13- Administratiu
		14- Comercial
		15- Aparcament d'automòbils
		16- Serveis d'automòbil
Dotacional:	VI- Equipaments	17- Docent
		18- Sanitari/Assistencial
		19- Sociocultural
		20- Esportiu
		21- Sales de reunió i espectacles
	VII- Especials i seguretat	22- Protecció civil

VIII- Infraestructures

IX- Espais lliures

23- Defensa
 24- Presons
 25- Cementiris
 26- Serveis generals
 27- Vials i estacions
 28- Espais lliures

Article 25. Ús residencial.

És l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones i comprèn dos usos globals: habitatge i col·lectiu.

Article 26. Ús d'habitatge.

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament familiar. Se subdivideix en dos usos detallats:

1. Unifamiliar (1), que correspon a l'allotjament d'una família. Haurà d'estar situat en una parcel·la independent amb accés exclusiu.
2. Plurifamiliar (2), que correspon a l'allotjament de diverses famílies.

Article 27. Ús col·lectiu.

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Se subdivideix en dos usos detallats::

1. Comunitari (3), que correspon a l'allotjament permanent de persones en règim de relació comunal, com residències, llars d'ancians, convents, etc.
2. Hotel·ler (4), que correspon a l'allotjament temporal de transeünts o turistes.

Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions.

Article 28. Ús productiu.

És el que correspon a l'obtenció, transformació i emmagatzematge de matèries i a la producció de béns i serveis.

Comprèn tres usos globals: rural, industrial i serveis o terciari, que engloben altres usos detallats, tal com es descriu a continuació:

Article 29. Ús rural.**1. Ús agrícola (5)**

Comprèn totes les activitats relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge de productes vegetals cultivats, però en cap cas l'elaboració de productes derivats.

La plantació d'espècies sense finalitat productiva no es considera ús agrícola. Els espais a sòl rústic destinats a fins ludicoestètics estaran vinculats a l'ús residencial.

2. Ús ramader (6)

Agrupa totes les activitats relacionades amb la cria i l'aprofitament d'espècies animals. No s'hi inclouen les activitats ni les instal·lacions destinades a la matança i l'especejament d'animals, i a la transformació dels seus productes, que es consideren ús industrial a tots els efectes..

Per a una millor regulació es distingiran dos tipus d'usos ramaders:

a) Ús ramader intensiu, que és la cria, engreix o tinença d'animals a instal·lacions especials.

b) Ús ramader extensiu, que no suposa necessàriament la realització d'instal·lacions, llevat de coberts per arrecerar-hi els animals.

No es considera ús ramader la cria i l'engreix d'animals per al consum familiar.

3. Ús forestal (7)

Preveu totes les actuacions destinades a l'explotació dels recursos de les masses arbòries i arbustives naturals o de les repoblacions afectades en aquest sentit.

4. Ús cinegètic (8)

Es refereix a les activitats relacionades amb l'aprofitament dels animals salvatges del territori.

No es consideren ús cinegètic les instal·lacions destinada a la cria, estada o aclimatació d'espècies destinades a la caça, les quals s'integraran a tots els efectes en l'ús ramader intensiu.

5. Ús extractiu (9)

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

Article 30. Ús industrial.

1. Indústries (10)

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i l'elaboració de productes.

Les instal·lacions, establiments, activitats industrials fabrils o magatzems que, en principi, poden ser considerats com molestes, insalubres, nocives i perilloses, figuren relacionades per D.2414/1961 de 30 de Novembre.

Aquelles indústries, que no figuren en l'Annex número 1 del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses hauran de classificar-se, en principi, per analogia amb les similars que figuren en el precitat annex.

S'entén per Indústria, com ús permès en les zones on expressament s'especifica, la instal·lació de tallers artesans o d'aquelles indústries que produeixen algunes molèsties tolerables en major o menor grau sempre que, per les seves característiques no produeixin desprendiments de gasos, pols, i olors o molestin amb sorolls excessius, vibracions, perills o acumulació de trànsit.

Amb aquesta finalitat hauran de complimentar-ne les mesures correctores exigides en la legislació específica, especialment la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, regulador del procediment i de les infraccions i sancions, i Reglament que la desenvolupa i, en general aquella normativa que afecta al medi ambient i altre que sigui concordant o aplicable.

Tenint en compte les característiques de cada tipus d'indústria i les seves possibilitats de localització s'estableixen les següents categories i situacions, sense perjudici de l'obligada complementació de les distintes disposicions legals vigents en la matèria, en

particular les estipulades en el Decret 20/1987, PER A LA PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT CONTRA LA CONTAMINACIÓ PER EMISSIO DE SOROLLS I VIBRACIONS, dictat per la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori del Govern Balear:

CATEGORIA A: INDÚSTRIA COMPATIBLE AMB HABITATGE, ja sigui en soterrani, semisoterrani, planta baixa o pisos entremitjos.

SITUACIÓ A1: Indústria en planta pis d'edifici d'habitatges amb una superfície màxima de 120m². Amb un nivell sonor màxim admissible per a cada tipus d'indústria de 45dB de nivell sonor de dia, a l'exterior (a 1,5 m. de la façana) i 0dB de Nivell sonor de nit, a l'exterior (a 1,5m. de la façana).

SITUACIÓ A2: Indústria en planta baixa, soterrani o semisoterrani d'edifici d'habitatges o annexos a habitatge unifamiliar o confrontants a edificis d'habitatge o altres usos amb una superfície màxima de 650m². Amb un nivell sonor màxim admissible per a cada tipus d'indústria de 55dB de nivell sonor de dia, a l'exterior (a 1,5 m. de la façana) i 25 dB de Nivell sonor de nit, a l'exterior (a 1,5m. de la façana).

CATEGORIA B: INDÚSTRIA EN EDIFICI EXCLUSIU. Aïllat o bé contigu a altre edifici d'habitatges, habitatge unifamiliar o edifici d'altre ús amb una superfície màxima de 650m². Amb un nivell sonor màxim admissible per a cada tipus d'indústria de 55 dB de nivell sonor de dia, a l'exterior (a 1,5m. de la façana) i 25dB de Nivell sonor de nit, a l'exterior (a 1,5 m. de la façana).

CATEGORIA C: INDÚSTRIES EN EDIFICIS O LOCALS EXISTENTS, amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Norma, podran conservar-se, modernitzar-se o ampliar-se sempre que no s'augmentin els índexs de molèsties, nocivitat, insalubritat o perillositat.. Amb un nivell sonor màxim admissible per a cada tipus d'indústria de 35 dB de nivell sonor de dia, a l'exterior (a 1,5 m. de la façana) i 0 dB de Nivell sonor de nit, a l'exterior (a 1,5m. de la façana).

2. Magatzems (11)

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, custòdia i distribució d'objectes i/o serveis sense servei de venda directa al públic però si a venedors minoristes.

Per poder autoritzar la compatibilitat amb habitatges, s'aplicarà la mateixa casuística que a la definició d'Indústria.

3. Tallers (12)

Correspon a les activitats de reparació i conservació de maquinària i eines, la producció artesana i les arts plàstiques.

Per poder autoritzar la compatibilitat amb habitatges, s'aplicarà la mateixa casuística que a la definició d'Indústria.

Article 31. Usos de serveis o terciaris.

Se subdivideixen en quatre usos detallats:

1. Administratiu (13)

Correspon a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenvolupen a oficines i despatxos.

2. Comercial (14)

Correspon a l'activitat de compra al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, mercats, supermercats i hipermercats, estacions de subministrament de

combustibles i/o carburants i, en general, totes les activitats definides com a d'ús comercial en el Pla director sectorial d'equipaments comercials.

També es considera inclosa en aquest grup la prestació serveis personals com perruqueria, bugaderia, sastreria, funerària i similars.

D'acord a Llei 11/2001, de 15 de juny d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears, es prohibeix la realització d'obres d'instal·lació o ampliació i l'obertura de nous establiments comercials que suposin una superfície d'exposició o venda superior a 250 m², amb les excepcions de vehicles a motor, embarcacions, materials de construcció, mobles i mobiliari i elements propis de cuina i bany. En aquests efectes, la superfície d'exposició o venda s'entendrà d'acord a l'article 5 del Pla director sectorial d'equipaments comercials.

3. Aparcament d'automòbils (15)

És l'ús corresponent al dipòsit o custòdia de vehicles automòbils.

4. Serveis de l'automòbil (16)

És l'ús corresponent a l'assistència o servei directe als automòbils, com per exemple rentatge, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i càrrega de bateries.

Article 32. Ús d'equipaments.

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

1. Ús docent (17)

Correspon a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús sanitari/assistencial (18)

L'ús sanitari és el corresponent al tractament i l'allotjament de malalts. Es realitza a hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.

L'ús assistencial té com a finalitat l'ajuda per part de l'Administració o d'entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes. S'hi inclouen les llars, els clubs i les residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

3. Ús sociocultural (19)

És el que correspon a activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com clubs (els esportius exclosos), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

4. Ús esportiu (20)

Correspon a la pràctica, l'ensenyament o l'exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb espectadors o sense. S'hi distingeixen dues subclasses:

a) A locals d'edificis, que no podran estar situats damunt un altre o uns altres locals destinats a l'ús d'habitatges o qualsevol altre ús que faci previsible la permanència de persones.

b) A espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles (21)

Aquest ús engloba els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que es detallen a continuació:

a) Es consideren espectacles públics els locals o espais d'assistència pública com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, els espectacles taurins i els ambulants i similars.

b) Es consideren sales de reunió els locals o espais d'assistència pública com casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar i similars.

c) Es consideren activitats recreatives les atraccions i casetes de fira, parcs d'atraccions i zoològics, safariparks, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoquetes i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passis d'atraccions, festivals i concerts de cançons.

d) Es consideren establiments públics els restaurants, els cafès i les cafeteries, els bars, els cafès cantants, els cafès teatre, els *tablados* flamencs i similars.

Article 33. Usos especials i de seguretat.

Són usos de servei públic exercits per l'Administració. Se subdivideixen en quatre usos detallats:

1. Protecció civil (22)
2. Defensa (23)
3. Presons (24)
4. Cementiris (25)

Article 34. Ús de infraestructures.

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades que aquesta controla, en relació amb els sistemes infraestructurals. Se subdivideixen en els següents usos detallats:

1. Serveis generals (26)

És l'ús corresponent a la creació, el manteniment i l'explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzematge per al:

- a) Subministrament de fluids (aigua).
- b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).
- c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials).
- d) Telecomunicacions (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.)
- e) Neteja.
- f) Recollida i tractament de fems.
- g) Subministrament de carburants destinats als serveis públics.

2. Vials i estacions (27)

És l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestres.

Inclou els espais públics annexos a la xarxa viària i destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

Article 35. Ús d'espais lliures.

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part mai predominant de la seva superfície es desenvolupin activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestidors.

Aquest ús es realitza en espais tals com parcs forestals, parcs urbans, parcs de barri o sector, jardins i espais de jocs infantils.

SECCIÓ 5ª: REGULACIÓ DELS USOS: GRAU, GRANDÀRIA, SITUACIÓ.

Article 36. Permissivitat.

1. Són usos permesos els admesos per les Normes a cadascuna de les zones.
2. Són usos condicionats els que, malgrat estar permesos, necessiten unes certes correccions d'acord amb les limitacions expressades a les Normes i a la normativa de rang superior.
3. Són usos prohibits els no inclosos entre les permesos pel pla a cada zona o, en general, per disposicions de rang superior promulgades per raons de seguretat, salubritat, moralitat o molèsties.

Article 37. Règim d'ús.

1. Règim d'ús és la regulació per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cadascun.

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

2. Les classes o subclasses d'usos estan permesos o prohibits en cada règim en funció de graus definits segons:

- a) La dimensió superficial de l'activitat.
- b) La situació respecte d'altres usos i edificis.
- c) Les instal·lacions que posseeix i els seus efectes
- d) Les emissions sonores i de gasos.

3. Els possibles plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en el sòl urbà pel que fa al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

4. Els possibles plans especials de reforma interior podran permetre usos no previstos per les Normes sempre que siguin compatibles amb els que aquest assigni.

Article 38. Usos susceptibles de ser considerats molestos, nocius, insalubre i perillosos.

Per poder-ne ubicar en una zona, qualsevol ús haurà de poder complir les limitacions que li imposen les presents Normes i la normativa superior, per a la qual cosa haurà de comptar amb les mesures correctores que siguin necessàries.

Article 39. Graus segons la grandària.

1. La grandària es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En usos que es desenvolupin fonamentalment a espais coberts, la superfície que s'ha de considerar és la construïda, incloent-hi totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com cambres d'instal·lacions, distribuïdors, corredors, serveis, etc.

2. Categories:

- 1) Fins a 150 m².
- 2) Més de 150 fins a 350 m².
- 3) Més de 350 fins a 900 m².
- 4) Més de 900 fins a 2.200 m².
- 5) Més de 2.200 m².

Article 40. Graus segons la situació.

Es defineixen tres categories:

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2.

2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.

3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús.

Article 41. Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions.

Els nivells de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions, es regula mitjançant el Decret 20/1987, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions o normativa que la modifiqui.

Article 42. Grau segons la densitat de potència.

Graus:

- 1) Fins a 0,05 Kw/m².
- 2) Fins a 0,075 Kw/m².
- 3) Fins a 0,1 Kw/m².
- 4) Il·limitada.

Aquests valors s'obtidran dividint tota la potència instal·lada, expressada en quilovats, per la superfície construïda destinada a l'activitat, expressada en metres quadrats.

No es tindrà en compte la potència elèctrica emprada en enllumenat ni en resistències elèctriques per a aparells de calefacció d'edificis o locals, ni l'emprada per encalenticr aigua per a usos sanitaris del personal.

Article 43. Grau segons la potència mecànica.

Graus:

- 1) Fins a 5 Kw.
- 2) Fins a 20 Kw.
- 3) Fins a 60 Kw.
- 4) Fins a 90 Kw.
- 5) Fins a 350 Kw.
- 6) Il·limitada.

No es tindrà en compte la potència elèctrica emprada en enllumenat ni en resistències elèctriques per a aparells de calefacció d'edificis o locals, ni l'emprada per encaletir aigua per a usos sanitaris del personal.

Article 44. Grau segons les emissions de gasos.

Les concentracions màximes admissibles de contaminants s'ajustaran al que estableix la vigent Llei de protecció de l'ambient atmosfèric i els vigents reglaments, decrets, normes i d'altres disposicions que la desenvolupin, ampliïn o modifiquin.

Article 45. Situació d'usos a soterrani i semisoterrani.

Els usos residencial, sanitari i docent queden prohibits en situació de soterrani o semisoterrani, encara que aquestes situacions estiguin associades a la planta baixa, tret dels locals de servei d'aquests usos (lavabos, trasters, instal·lacions, escales, etc.), a no ser que, per la disposició del terreny natural, les dependències situades en planta subterrània puguin complir amb les condicions mínimes d'il·luminació i ventilació exigides per aquells usos.

Article 46. Subestacions de transformació d'energia elèctrica.

Les subestacions estaran permeses a totes les zones a edificis d'ús exclusiu i hauran de complir les prescripcions que li imposin normes de rang superior. Els transformadors d'energia elèctrica d'aquestes estacions s'hauran de projectar i construir amb els dispositius de seguretat següents:

- a) Fossat de recollida amb prou capacitat per rebre, en cas de vessament, l'oli refrigerador del transformador.
- b) Base d'esquerda de pedres de més de cinquanta mil·límetres (50 mm) en quantitat a bastament per refrigerar suficientment l'oli en cas de vessament.
- c) Tancament a la renovació de l'aire del fossat.
- d) Sistema automàtic d'extinció d'incendis.

A més, haurà de complir la normativa d'estètica de la zona on s'ubiqui.

Article 47. Discoteques i sales de festa.

Independentment que l'ús de sales de reunió i espectacles és permès en determinades situacions a cada zona i a més de les limitacions que puguin establir la normativa vigent sobre espectacles públics i la resta de reglamentacions específiques que la complementi, les activitats de discoteques, sales de ball, sales de festa de joventut, sales de festa amb espectacles i/o passis d'atraccions i les sales de bingo no es permetran a edificis dedicats totalment o parcial a usos docent, sanitari i assistencials. Es permetran a edificacions d'ús exclusiu per a l'activitat i a edifici d'us predominantment residencial, sempre que s'aporti certificat subscrit per un tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent que expressi concretament que en el local o edifici de què es tracti s'han adoptat mesures d'insonorització que garanteixen plenament que amb nivells sonors a l'interior del local de cent quinze decibels (115 dB A) no es transmeten nivells superiors a vint-i-cinc decibels (25 dB A) , mesurats a l'exterior d'aquests locals a u cinquanta metres (1,50 m) de les seves parets, sòls, sostres o cobertes.

SECCIÓ 6ª: HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS.

Article 48. Condicions mínimes d'higiene.

Les edificacions hauran de complir les condicions d'higiene i composició interior establertes al Decret 145/97, de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat, o disposicions posteriors que la substitueixin.

A les zones de sòl rústic en les que, d'acord amb la seva regulació específica puguin construir-se construccions que puguin donar lloc a aigües residuals i donat que per la seva naturalesa rústica aquests sòls no disposaran de xarxa de sanejament, s'exigirà que les mateixes disposin d'un sistema individual d'evacuació d'aigües residuals mitjançant depuradora d'aigua completament estanca o fossa sèptica homologada, amb capacitat per a deu dies. Les fosses disposaran de filtres o reixes fàcils de netejar, i constaran com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades) amb un rendiment mínim d'aproximadament el vuitanta per cent (80%), per a garantir la no contaminació dels aqüífers.

El buidat del tercer compartiment serà efectuat per part d'empreses autoritzades a depuradora municipal. Alternativament es procedirà a reutilitzar l'aigua depurada sol·licitant requerint-se per a tal fi la preceptiva autorització administrativa de la Junta d'Aigües segons regula el Reglament Hidràulic RD 849/86.

Article 49. Sortida de fums.

Es prohibeix deixar sortir lliurement fum per les façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que sigui de forma provisional.

Els tubs o conductes de xemeneies tindran aïllament i els altres elements que impedeixin que la radiació de la calor es transmeti a propietats contigües i que el pas i la sortida de fum causi molèsties i perjudicis a tercers.

No es pot introduir cap xemeneia en una paret mitgera sense el consentiment del propietari confrontant ni volar-les cap a la propietat d'aquest, però sí que es podran elevar per l'interior del pati comú quan no causin incomoditats als propietaris confrontants.

Els conductes s'elevaran com a mínim un metre (1,00 m) per damunt la coberta més alta, situada a una distància no superior a vuit metres (8,00 m).

És preceptiu emprar purificadors a les sortides de fum de xemeneies industrials i d'instal·lacions col·lectives de calefacció, i a les sortides de fum i baf de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

Les sortides de fum i shunts de les edificacions han de complir el REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan segons el seu parer una sortida de fum pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 50. Accessibilitat de les edificacions.

Les edificacions, com també els espais d'ús públic, estaran subjectes al compliment de les condicions sobre accessibilitat establertes a la Llei 3/1993, de 4 de Maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i al reglament que les desplega (Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques), i el *REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones*.

SECCIÓ 7ª: LLICÈNCIES.

Article 51. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants en determinats.

1. Abans de presentar el projecte d'edificació els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants, que s'executarà d'acord amb el que preveu l'article següent.

2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altra classe de tancament a cap tram que confronti amb la via pública si la persona interessada no ha obtingut de l'Ajuntament, a més de l'oportuna llicència, l'assenyalament damunt el terreny de les alineacions i les rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagi comunicat que cal aquesta operació abans d'executar les obres.

3. El incompliment d'aquest article produirà, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que pertoquessin, la suspensió immediata dels treballs, que no s'aixecarà fins que no es compleixi el que s'hagi prescrit.

Article 52. Execució de l'assenyalament.

L'assenyalament d'alineacions i rasants damunt el terreny, inclòs el de les línies d'edificació interior d'il·leta i de zona de jardí o espai lliure quan pertoquin, s'ajustarà a les normes següents:

1. Prèviament la persona sol·licitant haurà de pagar els drets o les taxes corresponents.

2. L'Administració municipal fixarà el dia i l'hora en què s'hagi de fer el replantejament i citarà, amb l'antelació necessària, la persona sol·licitant o la que aquesta hagi autoritzat.

3. Podran assistir a l'acte de replantejament amb el funcionari municipal encarregat d'efectuar-lo el sol·licitant o qui el representi i el facultatiu o tècnic competent que aquest designi. Els particulars han de procurar que el terreny estigui lliure d'obstacles que puguin impedir les operacions d'assenyalament.

El funcionari municipal marcarà en el terreny, amb punts o referències precises, les alineacions i les rasants.

4. L'assenyalament d'alienacions i rasants es farà constar en un plànol o croquis de replantejament, per duplicat i firmat pel facultatiu de l'Ajuntament. Un dels exemplars s'unirà a l'expedient i l'altre s'entregarà a la persona interessada.

Per a qualsevol treball d'excavació de clots o síquies a la via pública o bé a finques privades però que afectin les voravies o els carrers, caldrà presentar plànols segellats dels serveis públics que en puguin quedar afectats, tals com aigua, gas, electricitat, telecomunicacions, enllumenat públic, etc.

Article 53. Requisits del projecte tècnic.

El projecte tècnic partint del qual se sol·licita la llicència haurà de disposar del visat col·legial corresponent, tret que sigui redactat per l'Administració. Haurà de tenir un grau de definició de les obres que permeti a un facultatiu que no en sigui l'autor dirigir les obres o els treballs corresponents. Anirà acompanyat d'una memòria urbanística com a document específic i independent que indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada, raonant-ne l'adequació a l'ordenació vigent. La memòria desenvoluparà els arguments que justifiquin el compliment de l'article 73 de la Llei del sòl i anirà acompanyada dels corresponents plànols de situació a escala 1:10.000 o 1:2.000, segons que es tracti de terrenys rústics o urbans, i de qualsevol altra informació gràfica que calgui per donar suport al seu contingut, amb indicació expressa de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i les ordenances aplicables.

El projecte al qual fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i el d'execució. Als efectes de les presents Normes s'entén que:

- a) Projecte bàsic és aquell que defineix de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
- b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic de la determinació completa de detall i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

El projecte bàsic haurà de tenir els documents següents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificativa de les solucions adoptades.
- b) Plànols generals a escala i acotaments de plantes, altures i seccions.
- c) Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:

- a) Memòria de fonamentació, estructura i oficis.
- b) Plànols de fonamentació i estructura: plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
- c) Plec de condicions tècniques generals i particulars.
- d) Estat de mesuratges.
- e) Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

Article 54. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.

1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació es presentaran, com a mínim, els següents documents:

- a) Memòria que faci referència a les condicions de parcel·lació que estableixen les Normes Subsidiàries, es descrigui la finca que s'ha de parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les que en resultin amb llur superfície i localització.
- b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques si se n'han expedit.
- c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel registre de propietat corresponent. Si la finca o finques constin com immatriculades s'indicarà aquesta circumstància i se'n presentarà la descripció tècnica, que ha d'indicar la seva naturalesa, la situació de les partions i la seva extensió.
- d) Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.

- e) Plànols topogràfics d'informació a escala 1:1000 o 1:500, en els quals se situïn les parts de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels plans d'ordenació vinculants.
- f) Plànols de la parcel·lació resultant a escala 1:1000 o 1:500.

Article 55. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització es presentaran els documents següents:

- a) Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000, en els quals es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
- b) Cèdula o cèdules urbanístiques, si se n'han expedit.
- c) Còpia del plànol oficial que acrediti que s'han assenyalat les alineacions i les rasants damunt el terreny.

2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents:

- a) Moviment de terres.
- b) Obres de fàbrica.
- c) Pavimentacions.
- d) Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- e) Evacuació d'aigües residuals i clavegueram.
- f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i telecomunicacions.
- g) Xarxa de distribució de gas.
- h) Plantacions d'arbres i jardineria.
- i) Mobiliari urbà.

Tot això d'acord amb la regularització específica corresponent.

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, que detalli els càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, llur disposició i condicions.
- b) Plànols de situació de les obres i les instal·lacions en relació amb el conjunt urbà i amb el pla d'ordenació que les inclogui.
- c) Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000, amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiquin l'edificació i l'arbrat existents.
- d) Plànol de perfils dels vials.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i els serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.
- f) Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions, amb mesuratges, quadre de preus i pressupost generals de la contracta.
- g) Plecs de condicions que regiran l'execució de les obres i les instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diverses etapes i del termini total, complint el corresponent pla d'ordenació.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introdueix una modificació substancial en el projecte, l'interessat n'haurà de presentar un de nou, un dels exemplars del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials s'introduiran al projecte mitjançant esmena dels plànols originals subscrita pel promotor i el seu tècnic.

5. Per establir urbanitzacions i polígons industrials nous, és preceptiu i vinculant l'informe de l'administració hidràulica competent (Direcció General de Recursos Hídrics del Govern de les Illes Balears) sobre la disponibilitat dels recursos hídrics que hi són necessaris. A aquests efectes, s'acreditaran la disponibilitat de recursos bé de forma directa o bé mitjançant els acords o els procediments legals fermes que corresponguin.

Article 56. Documentació de la sol·licitud de llicència per al moviment de terres.

1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres s'hauran de presentar els documents següents:

- a) Plànols d'emplaçament a escala: 1: 2.000.
- b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a què es refereix la sol·licitud, a escala no menor de 1:500, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i l'arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que el desmunt o terraplè pugui afectar.
- c) Plànol dels perfils que es consideren necessàries per apreciar el volum i les característiques de l'obra que s'ha de realitzar, així com els detalls precisos que indiquin les precaucions que s'ha d'adoptar pel que fa a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que el desmunt o terraplè pugui afectar.
- d) Memòria tècnica complementària, referida a la documentació prevista als apartats anteriors, que expliqui les característiques, el programa i la coordinació dels treballs que s'han d'efectuar i precisi en quines fases o moments és indispensable la presència a l'obra del seu tècnic director.

2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, un anàlisi geotècnic del terreny o solar o la còpia del plànol oficial que acrediti, si s'escau, que s'han assenyalat alineacions i rasants sobre el terreny.

3. El peticionari contraurà l'obligació que una empresa constructora executi les obres d'excavació, desmunt o la resta de moviments a què es refereix la llicència i que, al davant de tals obres hi hagi, a més de la direcció facultativa, un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de l'execució correcta dels treballs, d'acord amb els documents presentats i les ordres de la direcció facultativa.

Article 57. Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, es presentaran els documents següents:

- a) Còpia del plànol oficial que acrediti que s'han assenyalat alineacions i rasants damunt el terreny, quan sigui preceptiu o el particular ho hagi sol·licitat.
- b) Projecte tècnic, per quadruplicat, excepte en els supòsits en què l'Ajuntament exigeixi un major nombre d'exemplars.
- c) Si les obres per a les quals se sol·licita llicència impliquen enderrocaments, excavacions, terraplens, desmunts o rebaixos de terres, document que acrediti que el peticionari es compromet a no iniciar les obres si no s'han presentat els documents complementaris que es relacionen als epígrafs a, b, c i d del paràgraf 1 de l'article anterior i el que acredita el compliment del que disposa el paràgraf 3 del propi article.

2. El projecte a què es refereix l'apartat anterior contindrà les dades necessàries perquè examinant-lo es pugui comprovar si les obres per a les quals se sol·licita la llicència s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl. No caldrà incloure-hi detalles constructius o d'instal·lació quan no condicionin la llicència sol·licitada. El projecte estarà format, com a mínim, pels documents següents:

- a) Memòria que descrigui i indiqui les dades que no es puguin representar numèricament i gràfica als plànols. Quan l'edifici s'hagi de destinar a algú ús permès, llevat del residencial, se n'haurà de consignar el grau o la categoria segons la grandària i la situació, d'acord amb el que s'estableix a la secció 5 del títol primer.

b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:2.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca respecte de les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la il·leta on estigui situada. S'hi acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la voravia més pròxima i s'hi indicarà l'orientació, les alineacions i les rasants oficials, amb els canals d'accés i les xarxes de distribució existents i expressant-hi les potències i els cabals necessaris per a cadascun d'aquests serveis.

c) Plànols de plantes i façanes de l'edifici que s'ha de construir, amb les seccions necessàries per a la seva comprensió completa. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons les dimensions de l'edifici; estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament si és possible, tot quant sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i la comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que hi siguin aplicables, especialment pel que fa a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.

d) Fotografies de la finca i les que hi confrontin.

e) Descripció, si s'escau, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat que expressi la situació, la configuració o i les mesures dels esmentats accidents del subsòl.

f) Justificació específica que el projecte compleix, si s'escau, les prescripcions següents:

- Normes sobre prevenció d'incendis.
- Reserva per a espais d'aparcaments.
- Previsió de la instal·lació de la infraestructura comuna de telecomunicacions.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma i afectin l'estructura de l'edifici, a més dels indicats en aquest article s'hauran de presentar els documents complementaris següents:

a) Memòria i plànols que descriguin l'estructura existent. Estudi de càrregues a l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma projectada.

b) Estudi de càrregues resultants d'aquesta ampliació o reforma.

c) Memòria descriptiva dels apuntalaments que s'hagin de fer en executar-les i que no impliquen disminució de l'estabilitat de l'edifici i la seguretat dels seus residents minvi.

4. Si la llicència es refereix a la reforma, la restauració o l'ampliació d'un edifici inclòs al Catàleg o a una obra de qualsevol tipus que s'hagi de realitzar en una parcel·la situada a l'entorn d'edificis catalogats, es farà constar aquesta circumstància a la sol·licitud i, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, es compliran les establertes pel capítol corresponent de les ordenances particulars.

5. En les zones d'inundació, els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Article 58. Documentació de la sol·licitud de llicència de modificació d'ús.

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici o local, si no requereix obres d'ampliació o reforma, es presentaran els documents següents:

a) Memòria justificativa que detalli el nou ús i indiqui que està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès impliqui l'exercici d'activitats destinades a algun ús permès, llevat del residencial, se n'haurà d'indicar el grau o la categoria segons la grandària i les situacions, d'acord amb el que s'estableix a la secció 5 del títol primer.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500, que expressi clarament la situació de la finca en relació amb les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de la il·leta on estigui situada. En aquest plànol s'indicaran l'orientació, les alineacions i les rasants oficials i el perímetre del pati central de la il·leta, si n'hi ha, i es destacarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.

c) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva comprensió completa.

d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions obligatòries amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i els cabals establerts si aquests es modifiquen substancialment.

e) Justificació específica que el projecte compleix, si s'escau les prescripcions de l'apartat i del paràgraf 2 de l'article anterior.

f) Certificació expedida per facultatiu competent que l'edifici és apte per al nou ús, conformement a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local impliqui obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir a més les prescripcions establertes per a la classe d'obres de què es tracti.

Article 59. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderrocament.

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions de construccions es presentaran subscriïdes per l'interessat o qui el representi i pel facultatiu designat per dirigir-los.

2. Amb la sol·licitud de llicència es presentaran els documents següents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar el tipus d'enderrocament o demolició que s'ha d'efectuar.

c) Memòria tècnica que expliqui les característiques dels treballs i n'indiqui el programa i la coordinació, així com les precaucions que s'han de prendre en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions o predis veïns.

d) Fotografies en què es pugui apreciar si a l'obra que s'ha d'enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Hauran d'estar subscriïdes al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel col·legi oficial corresponent.

f) Designació del mestre d'obres encarregat de l'enderrocament.

3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos al Catàleg es compliran, a més, les prescripcions que aquest assenyali.

Article 60. Obres menors.

Només es consideren obres menors les de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració del volum ni de canvi d'ús, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions. No s'hi consideraran en cap cas les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe, les intervencions en àmbits i elements declarats béns d'interès cultural, catalogats o protegits, els grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

Amb la petició de llicència d'obra menor es presentaran els documents següents:

- a) Pressupost resumit.
- b) Croquis a escala de les obres que s'han de realitzar.
- c) Documentació fotogràfica en color de la zona afectada.
- d) Nomenament de l'empresa constructora, inscrita en organismes competents.
- e) Amb caràcter potestatiu, designació de tècnic competent per dirigir-les.

Article 61. Obres auxiliars de la construcció.

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

- a) L'establiment de tanques o closes de precaució.
- b) La construcció de casetes provisionals d'obra.
- c) L'execució de pous o sondatges.
- d) Els apuntalaments i els recolzaments de parts de l'obra.
- e) Els treballs necessàries de moviment de terres.
- f) La col·locació de bastiments i instal·lacions de seguretat.
- g) Els recalçats de fonamentacions d'edificis veïns que la direcció facultativa consideri necessàries per a l'estabilitat dels dits edificis.
- h) La col·locació de pals per connectar conduccions.

Es podrà sol·licitar llicències per a les obres assenyalades independentment de l'obra principal. En aquest cas, s'haurà d'ajustar a la tramitació prevista per a la concessió de llicència d'obres majors.

Article 62. Deficiències reparables i irreparables.

1. Si el projecte s'ajusta als plans, les normes urbanístiques, les ordenances i la resta de disposicions aplicables i s'han complert totes les obligacions imposades i per aquestes Normes, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat sobre la petició de llicència es constatin deficiències, es distingiran entre reparables i irreparables.

3. Les peticions de llicència amb deficiències irreparables seran denegades.

4. Es consideraran reparables les deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les repari, per a la qual cosa se li concedirà un termini d'un mes. A més, se li advertirà que si no les repara en aquest termini es considerarà caducada la sol·licitud.

Article 63. Subjecció a les condicions de la llicència.

Les obres i les instal·lacions s'hauran de realitzar amb subjecció estricta a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com a les condicions generals d'higiene, seguretat i policia, reglaments i tot el que disposen les presents Normes, resolucions de la Batlia, normes de defensa de l'ornament públic i la resta de disposicions aplicables.

Article 64. Suspensió d'obres per falta de seguretat.

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra o un instal·lació infringeix les normes de seguretat i constitueix un greu perill per a les persones o coses el batle, o si no hi és i es tracta d'una urgència el tinent de batle competent, podrà disposar-ne la suspensió i ordenar que s'adoptin les mesures de precaució necessàries.

Article 65. Obligacions del titular de la llicència en acabar les obres.

En el termini concedit per executar l'obra el titular està obligat a:

- a) Retirar els materials sobrants, els bastiments, les tanques i les barreres
- b) Construir el pis definitiu de les voreres.
- c) Col·locar el número corresponent a la finca d'acord amb el model aprovat.
- d) Sol·licitar a l'Administració municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades als extrems de qualsevol tram del carrer.

TÍTOL II. DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.

SECCIÓ 1ª: CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 66. Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl amb urbanització.

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

1. Els terrenys classificats com a sòl urbà per aquest planejament, i als estrictes efectes previstos en aquest article, s'entendrà que disposen de urbanització consolidada els que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, incloent les àrees autoritzades particularment amb sistema individual d'evacuació d'aigües residuals, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

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

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

- La parcel·la, si escau ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. S'exceptuen d'aquesta obligació les parcel·les de sòl urbà només accessibles a través d'accés de vianants i que s'assenyalen com a edificables als plànols d'ordenació.

- Si dóna front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'ajuntament, com a propietari del vial.

- Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.

- Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas dels vehicles.

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

- Canalització de la xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la.

- Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l.) per habitant i dia tant per a la població existent com per a la previsible.

c. Evacuació d'aigües per clavegueram. A excepció de les àrees amb sistema individual d'evacuació d'aigües residuals, autoritzades expressament en aquestes Normes, haurà de dotar-s'hi de:

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

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

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

3. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat. Per autoritzar aquesta simultaneïtat en Sòl Urbà, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat anterior segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes prevists en el present article, sense que puguin esser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

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

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

2. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies

previstes en l'apartat anterior i en el punt 3 de les "Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada", serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Article 67. Mesures bioclimàtiques en l'edificació.

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

1.- En el disseny dels edificis:

a. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C, i persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.

b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.

c. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que es lliurarà a cada resident o usuari habitual.

2.- En les instal·lacions energètiques:

a. Instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir un mínim la demanda anual per a aquest ús del CTE.

b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal./h.

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

a. Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de wàters i de limitadors de cabal a aixetes.

b. Instal·lació de circuit per a la reutilització d'aigües pluvials per als wàters i per a les instal·lacions de reg.

c. Instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als wàters i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega. Això no obstant, en aquestes excepcions s'haurà de fer una preinstal·lació de dues xarxes separades, per al circuit d'aigües grises i per al d'aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als wàters i per a les instal·lacions de reg.

d. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

Article 68. Edificacions a solar que incompleixi requisits de superfície o amplada mínims.

1. Quan una parcel·la de sòl urbà incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplada, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior de la data de 28 de Març de 1982, la seva edificabilitat serà la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel·la ha estat constituïda com unitat independent després de la data de 28 de Març de 1982, serà inedificable mentre no es reguli.

2. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que estigui en la situació prevista a l'apartat 1, s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents Normes i que les parcel·les confrontants eren propietat d'una persona o entitat distinta a la titular del sol on es pretén edificar.

Article 69. Piscines.

Es permetran en qualsevol zona urbanística del sòl urbà.

En tipologia d'edificació alineada a vial podran situar-se lliurement dins la parcel·la. Hauran de preservar les separacions mínimes a partions i a vial de 3,00 metres.

En tipologia aïllada, tant la làmina d'aigua com les construccions que alberguin llurs instal·lacions i maquinària hauran de preservar les separacions mínimes a partions i a vial establertes a la zona específica.

En tots els casos hauran d'ajustar-se a les limitacions que sobre adaptació al terreny s'estableixen a l'art 23 per als amargenaments i desmunts del terreny.

En sòl urbà les piscines no computaran en el càlcul de superfície ocupada, però si les construccions per a llurs instal·lacions i maquinària.

Les piscines d'ús públic hauran d'adaptar-se al Decret 53/95 sobre condicions higièniques sanitàries de les piscines dels establiments d'allotjament turístic i d'ús col·lectiu general.

Article 70. Reordenació de volums.

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta pel planejament mitjançant un estudi de detall només quan la nova ordenació suposi, a judici de la corporació municipal, clars avantatges urbanístics per a la vila.

2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar cap increment d'ocupació del sòl i l'altura màxima de cada il·leta, de la superfície i el volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitador, exclusiu o predominant. Tampoc es podrà incrementar la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial superfície edificable destinada a altres usos i, en tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les NS.

3. En cap cas aquesta reordenació no podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants. Particularment, no es podran menyscar les condicions d'asseïllada dels predis veïns.

4. Abans de redactar l'estudi de detall se'n podrà presentar un avanç que contingui un esquema de la proposta que s'ha de desenvolupar.

5. L'estudi de detall contindrà els documents suficients –plànols, perspectives, fotografies, maquetes, etc.– Per justificar la solució proposada, estudiant comparativament aquesta solució amb la permesa per les Normes vigents.

Article 71. Aparcaments.

A nova construcció:

- S'exigirà la provisió d'una plaça d'aparcament per cada habitatge i per cada 100 m² útils o fracció destinats a altres usos, sempre que la parcel·la disposi d'una amplada

de façana de deu metres (10 m) i sigui accessible a través de vial apte per a accés de vehicles.

- El disseny dels aparcaments s'ajustarà a les determinacions a l'annex I del Decret 145/1997 de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges, o a altres disposicions que el completin o substitueixin.

- Únicament es permetrà un accés d'entrada/sortida d'aparcament per cada façana principal d'edificació. En cas de poder-ne donar un accés alternatiu per la façana posterior, aquest es podrà autoritzar independentment de l'accés previst a la façana principal. Tot això sempre que aquestes façanes, tant principal com posterior responguin a alineació de vial i, per tant, donin front a un vial públic rodat.

Article 72. Limitacions d'agrupacions màximes de solar i promocions edificatòries.

A qualsevol classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització d'ús residencial, es limitaran les agrupacions i promocions edificatòries similars, d'acord al següent:

- Com a màxim es permetran segregacions de solars amb amplada de façana que sigui superior a tres vegades la mínima permesa a l'ordenança de la zona.

- Els solars existents que superin la limitació del punt anterior, hauran de segregar-se amb anterioritat o simultàniament a la sol·licitud de la llicència urbanística, amb la finalitat de que no es produeixin promocions edificatòries de mida superior a tres vegades la mínima permesa a l'ordenança de la zona.

- En cas de que es segregui un solar major en dues o més parts amb aquesta finalitat, no podrà repetir-se la mateixa tipologia edificatòria en aquests, principalment en el que es refereix a les façanes de l'edificació, de manera que les resolucions dels distints edificis siguin amb una arquitectura tradicional però a la vegada diferent.

SECCIÓ 2ª: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES D'ÀMBIT GENERAL**Article 73. Casc Antic - Protecció de Visuals <ZI>.**

Descripció. Es tracta d'una zona limítrofa de Casc Antic del nucli urbà que, per les seves característiques especials, ha de mantenir, dins de les possibilitats, les visuals de l'entorn.

Tipus d'ordenació d'alineació a vial o contínua.

Condicions mínimes de parcel·lació:

Superfície mínima de parcel·la	200 m ²
Amplada mínima de parcel·la	8 m

3. Condicions d'edificació

Nombre màxim de plantes	S+B+1
Altura màxima	6,40 m
Altura total	8,40 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m
Separació a vial	0 m
Ocupació	60% (1)
Profunditat edificable	20m
Volum màxim	6 m ³ /m ²
Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m ²)	1/80

(1) Els solars de menys de 200m² de superfície, no tindran limitada l'ocupació, és a dir, podrà ser del 100%.

Els voladissos permesos, sempre a més de 3,50 metres damunt el nivell de voravia, seran els següents:

- En carrers menors de 10,00 metres d'amplària, queden prohibits.
- En carrers de 10,00 metres o superiors, es permeten balconades amb amplària igual a la vorera ó màxim 1,00 metre.

Queden excepcionats les volades de 0,60 metres o inferiors, prohibint-se totalment els voladissos tipus "miradors".

L'índex d'intensitat d'ús residencial s'aplicarà sobre la superfície ocupable de la planta baixa. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

Condicions específiques de la zona:

- Les façanes exteriors seran de pedra o revocades color terra, amb "dintells" i "jambas" de portes i finestres de pedra.
- La coberta serà inclinada i amb teula àrab de fang de color tradicional com a mínim en els primers 4,00m des de l'alineació oficial i amb un mínim del 60% de la planta coberta. La part de coberta plana es proposarà més amagada i a la part posterior de l'edificació i podrà suportar instal·lacions diverses que quedin amagades de les visuals dels carrers.

- Les volades acabaran amb goteró.
- Les persianes mallorquines seran de color fusta o verd fosc. En cap cas, es permetrà la col·locació de portes enrotllables o similars en les obertures que donin a la via pública o a patis visibles des de la mateixa.
- Qualsevol obra de reforma o ampliació es resoldrà amb conservació de tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici original.

Règim d'usos permesos

USOS DETALLATS	GRUPS	GRANDÀRIA	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3
Plurifamiliar	3	1,2,3,4	Totes
Comunitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Hoteler	*	*	*
Indústria	1,2,3	1	2
Magatzems	1,2,3	1,2,3	2,3
Tallers	1,2,3	1	2
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Aparcaments de turismes	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Serveis de l'automòbil	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3,4	3,
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	----

* Només es permetran les activitats hoteleres de Turisme d'Interior.

Article 74. Casc Antic <ZII>.

Descripció. Es tracta de la trama existent del nucli urbà, regulada pràcticament en la seva totalitat per aquesta qualificació, amb edificació contigua i de tipologia tradicional.

Tipus d'ordenació d'alineació a vial o contínua.

Condicions mínimes de parcel·lació:

Superfície mínima de parcel·la	200 m ²
Amplada mínima de parcel·la	8 m

3. Condicions d'edificació

Nombre màxim de plantes	D'acord al plànol d'ordenació
Altura màxima	10,00 m
Altura total	12,00 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m
Separació a vial	0 m
Ocupació	60% (1)
Profunditat edificable	20m
Volum màxim	6 m ³ /m ²
Índex d'intensitat d'ús residencial	1/80

(habitatges/m ²)	
------------------------------	--

(1) Els solars de menys de 200m² de superfície, no tindran limitada l'ocupació, és a dir, podrà ser del 100%.

Els voladissos permesos, sempre a més de 3,50 metres damunt el nivell de voravia, seran els següents:

- En carrers menors de 10,00 metres d'amplària, queden prohibits.
- En carrers de 10,00 metres o superiors, es permeten balconades amb amplària igual a la vorera ó màxim 1,00 metre.

Queden excepcionats les volades de 0,60 metres o inferiors, prohibint-se totalment els voladissos tipus "miradors".

L'índex d'intensitat d'ús residencial s'aplicarà sobre la superfície ocupable de la planta baixa. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

Condicions específiques de la zona:

- Les façanes exteriors seran de pedra o revocades color terra, amb "dintells" i "jambas" de portes i finestres de pedra.
- La coberta serà inclinada i amb teula àrab de fang de color tradicional com a mínim en els primers 4,00m des de l'alineació oficial i amb un mínim del 60% de la planta coberta. La part de coberta plana es proposarà més amagada i a la part posterior de l'edificació i podrà suportar instal·lacions diverses que quedin amagades de les visuals dels carrers.
- Les volades acabaran amb goteró.
- Les persianes mallorquines seran de color fusta o verd fosc. En cap cas, es permetrà la col·locació de portes enrotllables o similars en les obertures que donin a la via pública o a patis visibles des de la mateixa.
- Qualsevol obra de reforma o ampliació es resoldrà amb conservació de tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici original.

Règim d'usos permesos

USOS DETALLATS	GRUPS	GRANDÀRIA	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3
Plurifamiliar	3	1,2,3,4	Totes
Comunitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Hoteler	*	*	*
Indústria	1,2,3	1	2
Magatzems	1,2,3	1,2,3	2,3
Tallers	1,2,3	1	2
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Aparcaments de turismes	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Serveis de l'automòbil	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3,4	3,
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	----

* Només es permetran les activitats hoteleres de Turisme d'Interior.

Article 75. Extensiva <ZIII>.

Descripció. Zona d'edificacions aïllades coincidents amb la zona Nord de la localitat.

Tipus d'ordenació aïllada.

Condicions mínimes de parcel·lació:

Superfície mínima de parcel·la	400 m ²
Amplada mínima de parcel·la	15 m

3. Condicions d'edificació

Nombre màxim de plantes	S+B+1
Altura màxima	6,00 m
Altura total	7,50 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m
Separació a vial	5 m
Separació a llindars	3 m
Ocupació	40%
Volum màxim	2 m ³ /m ²
Superfície mínima enjardinada	40%
Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m ²)	1/200m ² de solar

Condicions específiques de la zona:

- Es deixarà un espai previst destinat a aparcament de vehicles cobert (pàrking) o en superfície dins del mateix solar, amb una proporció d'un aparcament per habitatge o per cada 100m² de local.
- Totes les mitgeres de les edificacions hauran de quedar referides o enlluïdes o amb mamposteria de pedra vista.
- Les persianes mallorquines seran de color fusta o verd fosc. En cap cas, es permetrà la col·locació de portes enrotllables o similars en les obertures que donin a la via pública o a patis visibles des de la mateixa.

Règim d'usos permesos

USOS DETALLATS	GRUPS	GRANDÀRIA	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	1,2,3,4	Totes
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	2 (*)
Docent	1,2,3	1,2,3,4	3
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	3
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	3
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	3
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	----

(*) Es permeten en situació 1 els despatxos professionals units a l'habitatge del titular.

Article 76. Equipaments i Serveis.

Descripció: Aquesta ordenació es refereix a àrees d'equipament públic o privat que s'ubiquin dins la trama urbana.

Condicions de parcel·lació i d'edificació: Com a norma general, seran les mateixes que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació.

Els equipaments aïllats i que, per tant, no tenen normativa d'edificació residencial veïna, seran d'ordenació lliure i únicament hauran de complir els següents paràmetres bàsics:

Condicions mínimes de parcel·lació:

Superfície mínima de parcel·la	Existent
Amplada mínima de parcel·la	Existent

3. Condicions d'edificació

Nombre màxim de plantes	S+B+2
Altura total	12,00 m
Separació a llindars	3 m
Ocupació	80%
Volum màxim	3 m³/m²
Superfície mínima enjardinada	20%

Condicions d'ús: Les condicions d'ús queden regulades al quadre d'usos següent:

Règim d'usos permesos

USOS DETALLATS	GRUPS	GRANDÀRIA	SITUACIÓ
Administratiu	1	1,2,3,4	1,2,3
Comercial	1	1,2,3,4	2,3
Docent	1	1,2,3,4	1,2,3
Sanitarioassistencial	1	1,2,3,4	1,2,3
Sociocultural	1	1,2,3,4	1,2,3
Esportiu	1	1,2,3,4	2,3
Especials i de seguretat	1	1,2,3,4	1,2,3
Infraestructures	1	1	1,2,3
Espais lliures	1	1,2,3,4	----

Article 77. Espais Lliures Públics.

Definició: Aquesta ordenació s'aplica als espais lliures públics inclosos en la trama urbana.

Condicions d'edificabilitat: En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

Altura màxima i altura total	4 m i 5 m
Altura en plantes	1
Edificabilitat	0,05 m²/m²

Condicions d'ús a espais lliures: Es permeten només els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, esportiu per a la pràctica d'esports a l'aire lliure i xarxa viària per al trànsit de

vianants (eventualment rodat) i aparcament (tant a l'aire lliure com subterrani), sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

TÍTOL III. DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ O SÒL RÚSTIC.

SECCIÓ 1ª: CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 78. Àmbit del sòl rústic

1. Les normes d'aquest títol s'aplicaran als terrenys classificats com sòl rústic.
2. Es classifiquen com sòl rústic o àrees sostretes del desenvolupament urbà aqueixes àrees del territori municipal considerades com a tal per les Normes subsidiàries i planejaments superiors a causa dels seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural. El sòl rústic comprèn el territori no ocupat per les àrees de desenvolupament urbà.

Article 79. Categories del sòl rústic

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

SRP. Sòl Rústic Protegit:

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

APR. Àrea de Prevenció de Riscs.

APT. Àrea de Protecció Territorial.

SRC. Sòl Rústic Comú:

AT. Àrea de Transició, amb les següents subcategories:

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

SRG. Sòl Rústic de Règim General.

AIA-V. Àrea d'interès agrari de Vinya.

Es regulen, també, els Sistemes Generals d'Espais Lliures Públics, les Zones d'Infraestructures i el nucli rural de Es Pujol a través d'una ordenació i regulació específica dins el seu àmbit del sòl rústic.

Article 80. Règim d'usos al sòl rústic.

El règim d'usos s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB i la Matriu d'Ordenació del sòl rústic i de definició de les activitats del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, enteses com a mínims i havent-ne augmentat les restriccions o proteccions d'acords als interessos municipals de tot índole.

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

Article 81. Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic

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

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

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

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

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

a. Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.

b. En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima de la categoria de sòl.

c. A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una

parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

Article 82. Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.

En el cas que a una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic amb diferents superfícies de parcel·la mínima, als efectes de poder construir un habitatge unifamiliar aïllat, es donen dues situacions diferents:

1.- Sempre que una, diverses o totes les categories de sòl compleixin amb la condició de superfície de parcel·la mínima independentment, es considera que la finca compleix amb la condició de superfície de parcel·la mínima.

En aquest cas l'habitatge s'ha d'ubicar a una de les categories de sòl que compleixen la condició de superfície mínima, o bé a una amb condició de superfície mínima inferior encara que no compleixi amb la referida condició.

2.- En el cas de cap categoria de sòl compleixi independentment amb la condició de superfície mínima, per determinar si la finca és construïble, s'aplicarà la següent fórmula, a on els factors que intervenen són les superfícies de cada categoria de sòl de la finca dividides per la superfície mínima de cada zonificació.

Quan una de les categories del sòl sigui no construïble, la seva aportació al sumatori serà 0.

$$\left(\frac{\text{Sup. Categoria Sòl A}}{\text{Sup. Mínima zonificació A}} \right) + \left(\frac{\text{Sup. Categoria Sòl B}}{\text{Sup. Mínima zonificació B}} \right) + \dots \geq 1$$

En el cas que la finca compleixi amb aquesta condició, la construcció s'ha de situar a la categoria de sòl corresponent a la superfície de parcel·la mínima menor.

Als efectes del usos, quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.

Article 83. Condicions d'integració paisatgística i ambiental

a. Condicions d'edificacions i instal·lacions:

1. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.

2. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.

3. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos com ara el maó, el bloc de formigó i similars. El respecte als valors paisatgístics i culturals que des dels paratges naturals menys alterats fins als entorns rurals més humanitzats alberga el sòl rústic, haurà de ser un criteri bàsic en el disseny de totes les noves edificacions. La integració harmònica en l'entorn de les noves edificacions s'haurà de procurar a través de l'adopció d'una arquitectura bàsicament no estrident, senzilla i racional. Les arquitectures tradicionals, amb el seu ensenyament de racionalitat arquitectònica i sinceritat constructiva, poden oferir tipologies i solucions encara vàlides, però no es nega la possibilitat legítima de la utilització de solucions no tradicionals. En tot cas s'hauran de tenir en compte les següents prescripcions:

- a) Les noves edificacions seran de volumetria senzilla.
 - b) Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.
 - c) Es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país. S'evitaran les coloracions estridents.
 - d) S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país però es prohibeix la utilització pintoresquista d'elements de l'arquitectura tradicional fora del context constructiu que els legitimava. En general, es prohibeix la utilització estilística d'elements d'arquitectures populars foranes i d'estils arquitectònics històrics.
4. Les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades en el 80% de teula àrab, amb un o dos aiguavessos i una pendent compresa entre el 25 i 30 % de pendent. Al cos principal es podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, però que en cap cas podran emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del 80% de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
5. Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes. S'admetrà, a més, una planta de soterrani, encara que es prohibeixen expressament les rampes exteriors a l'edificació per a l'accés rodat a l'esmentada planta.
6. No s'admetrà la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos o terrasses, o bé a la realització de buits oberts en façana.
7. Els ampits de les terrasses seran massissos o bé de barrerons senzills de ferro o fusta. No s'admetran cap tipus de balustres.
8. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans dels organismes competents.
9. Es prohibeixen les edificacions o elements estranys tals coms habitatges prefabricats de qualsevol tipologia, elements habitables prefabricats fixos o mòbils, almenes, baluards, etc.

b. Condicions de posició i implantació:

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i

la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al deu per cent (10 %) s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.

2. No es podran situar les noves edificacions en zones amb un pendent major al vint per cent (20 %).

3. La separació mínima de les edificacions respecte de carreteres i camins serà la major de les següents:

- La separació mínima a partions aplicable a cada zona i per a cada tipus d'edificació.

- La separació estipulada a la legislació vigent en matèria de carreteres.

4. A efectes d'ocupació computaran a més de la projecció en planta de totes les construccions, totes les obres que consumeixen territori, es a dir computaran terrasses, piscines, camins per arribar a la vivenda, etc.

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

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

2. A les zones d'AANP, a la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'un metre i mig (1,50 m) per sobre i de dos coma vint metres (2,20 m) per davall del terreny natural.

3. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenades que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat que es tracti de les àrees específicament regulades a les NS i d'actuacions recomanades per la Conselleria d'Agricultura, en què s'ha de procura el menor impacte paisatgístic possible.

4. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre amb vint centímetres (1,20 m) en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres (2,00 m) la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona (filferro o relliga). Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre..

5. A les finques on es faci un nou tancat s'hauran de complir les condicions següents:

En el plànol exterior de les tanques que donin a la xarxa viària hauran de recular segons la taula següent:

1. Xarxa de carreteres, el que estableix la legislació vigent.

2. Camins, tres coma cinc metres (3,50 m) de l'eix del camí.

En fer aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

6. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats agràries de la finca a la qual serveixin., o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants. Els camins tindran una amplada de sis metres (6,00 m) i a cada costat cunetes de cinquanta centímetres (50 cm) d'amplada per trenta centímetres (30 cm) de profunditat com a mínim. Les entrades a predis o d'altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran

amb una amplada màxima de quatre metres (4,00 m) i col·locant una conducció de drenatge de vint centímetres (20 cm) de diàmetre que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall l'accés a la finca. No es podran resoldre amb característiques urbanes. Es constituïran de manera que els moviments de terra siguin mínims i donant un tractament adequat a l'ambient dels voltants en els terraplenats, desmunts i murs de contenció.

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

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

9. Llevat d'impossibilitat d'execució, a les zones que s'hagin de pavimentar, tret de les destinades a recollir aigües pluvials, el paviment s'ha de realitzar amb materials permeables, evitant asfalts i formigons i fent servir les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

10. Instal·lacions de serveis. En general, els pals que serveixen de suport a línies d'alta tensió o baixa tensió, casetes de transformadors d'energia elèctrica, o altres pals i estacions de línia comunicativa, s'emplaçaran en llocs i formes que no desentonin amb el panorama, fins i tot es procedirà a arbitrar els medis oportuns que harmonitzin amb el paisatge, tant en la prevenció dels seus traçats, construcció, col·locacions i acabats. Les ampliacions i noves instal·lacions de xarxes elèctriques, seran soterrades i discorreran per camí públic, i estaran regulades per les disposicions del PDS energètic de les Illes Balears. No s'admetran estacions transformadores sobre torres metàl·liques.

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

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

Article 84. Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar

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

a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

b. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.

- c. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.
- d. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest planejament i planejaments superiors.

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

- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b. Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el planejament.
- d. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes Normes o al Pla Territorial de l'illa de Mallorca en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

Article 85. Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca

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

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

Es regularan per les següents prescripcions:

1. EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS

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

1.1. Condicions de l'edificació:

- a) Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions següents:

- Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran a una altura superior a dos metres (2,00 m) des del corresponent trespol interior.

- b) Els paràmetres reguladors seran els següents:

Per aplicació del art. 21 de la Llei del Sòl Rústic, són d'aplicació els paràmetres indicats al títol IV de la nomenada llei, o bé amb l'informe preceptiu de l'administració competent que els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixi reglamentàriament.

Dimensió mínima de parcel·la	Informe favorable de la Conselleria d'Agricultura
Coeficient d'edificabilitat	1 %
Ocupació	0,4 %
Altura màxima	3,00 m
Altura total	4,50 m
Altura en plantes	1
Separació mínima a partions	5,00 m ó 50,00 m a AANP
Separació mínima entre edificacions	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

- c) A les edificacions o instal·lacions auxiliars que per la seva destinació o finalitat mereixin justificadament un tractament singular (per ex., molins o sitges de gra) s'admetran les condicions particulars de volumetria i d'acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura de l'edificació.

1.2. Requisits necessaris per justificar la condició de reguiu:

A parcel·les de superfície inferior als 15.000 m² serà condició necessària per obtenir la llicència d'obres corresponent a una edificació o instal·lació auxiliar que prèviament es justifiqui la condició de reguiu de la parcel·la presentant la següent documentació:

- Certificació cadastral de la condició de reguiu.
- Certificació expedida per l'organisme competent que acrediti la situació del pou i del seu aforament.
- Títol que posseeixi el peticionari, degudament inscrit en el Registre de la propietat i que acrediti els drets sobre el pou.

1.3. Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes:

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

Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que se'n generi. Els residus sòlids, mentre no es vagin distribuïnt per la finca com adob, s'hauran d'emmagatzemar a llocs que comptin amb una pavimentació impermeable.

2. HIVERNACLES I SAFAREIGS

a) Hivernacles: són les construccions lleugeres i transparents, destinades a la protecció dels cultius, d'una altura màxima inferior a tres metres i mig (3,50 m), provisionals o fixos.

b) Safareigs: es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola i ramader.

3. CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES TRADICIONALS

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

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

Article 86. Camins públics

Els camins públics a sòl rústic compliran, en general, les condicions corresponents a la xarxa de tercer ordre amb zona de vialitat mínima de vuit metres (8,00 m). No es podran resoldre amb característiques urbanes. Es constituïran de manera que els moviments de terra siguin mínims i donant un tractament adequat a l'ambient dels voltants en els terraplenats, desmunts i murs de contenció.

Article 87. Instal·lacions d'energies renovables

1. Podran ser admeses totes les instal·lacions destinades a aprofitar millor les energies naturals que estiguin degudament estudiades i documentades encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. Caldrà tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.

2. Les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica o "horts solars" només seran admeses a les parcel·les de més de quinze hectàrees (15 Ha) i la superfície màxima ocupada per d'instal·lació equivaldrà al quinze per cent (15 %) de la parcel·la.

3. Del compliment dels requisits del paràgraf anterior s'exclouen els terrenys que presentin una degradació manifesta tals com els antics abocadors i les pedreres.

DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 88. Zona d'Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. Delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint, a efectes informatius, les distintes AANP que, a efectes normatius, tenen la mateixa regulació.

2. Parcel·lació: Únicament s'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca". Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

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

a) Sector primari:

- Activitats extensives: quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals.
- Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els cims, els penya-segats i els penyals més significatius, excepte si es tracta de refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals, els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit.

c) Altres:

- Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:

1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
 2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.
 3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
 4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permetrà en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 89. Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR)

1. Es consideraren àrees de prevenció de riscos les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de prevenció de riscos hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
4. Les propostes d'intervencions, siguin públiques o privades, incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, esllavissaments i erosions, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació es desenvolupen d'acord a les següents àrees:

- 4.1. Àrees de prevenció de riscos d'inundacions.
- 4.2. Àrees de prevenció de riscos d'incendis.
- 4.3. Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments.
- 4.4. Àrees de prevenció de riscos d'erosions.
- 4.5. Zones de possibles riscos de contaminació d'aqüífers.

4.1 Àrees de prevenció de riscos d'inundacions.

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

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de

prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca incloent les zones de servitud i policia que afecten als terrenys dels marges dels torrents.

Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb *el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, per el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües* i amb *el Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic*, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9, 14 i 78 del mencionat Reglament.

2. Al llarg de la vigència del Pla hidrològic, s'han de proposar a la Direcció General competent en la matèria les mesures d'ordenació que es consideren oportunes per prevenir els danys, entre d'altres, les definides reglamentàriament i que són relatives a la modificació dels límits de les zones de servitud i de policia i a la restricció d'usos del sòl, a fi d'adequar l'ordenació del territori als riscos existents.

Amb caràcter general:

a) En cap cas no es poden autoritzar en les zones amb risc d'inundació les activitats classificades com a insalubres o perilloses ni tampoc cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

b) Es prohibeix fer qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que a causa de la localització o del disseny pugui actuar com a dic per a la circulació de les aigües i augmentar els danys potencials que causa la inundació. S'hi exclouen els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

c) Les infraestructures lineals s'han de dissenyar incorporant-hi els passos necessaris d'aigua per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i s'han de dimensionar de manera adequada per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les avingudes més grans previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures han d'incorporar les tasques de neteja d'aquests passos que en garanteixin el funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.

d) S'ha d'evitar ubicar en les zones inundables els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar i s'ha d'establir una regulació més restrictiva com menys petit sigui el període de retorn amb què es produeixen aquests processos.

3. L'estudi i l'aprovació del planejament urbà en les zones inundables s'ha de subjectar a la definició prèvia de la zona d'inundació i a l'informe favorable de l'AH. Mentre l'AH no tingui els estudis que preveuen els articles 74 a 77 del Pla hidrològic, aquesta definició l'han de fer els promotors de planejament segons els criteris que estableixen els articles esmentats.

Es recomana revisar el planejament urbà que ja està aprovat en les zones potencialment inundables i en què no s'hagi tingut en compte aquest aspecte a l'hora de redactar-lo.

4. Quan es projectin les vies de comunicació que reglamentàriament requereixin l'autorització de l'AH, s'ha de delimitar la modificació de la zona inundable que en sigui atribuïble a la construcció i s'han de calcular els danys possibles, amb la inclusió, si és el cas, de les mesures correctores que siguin necessàries per mantenir la seguretat de les persones i dels béns.

Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux han d'anar sobreelevades respecte dels terrenys adjacents quan constitueixin una protecció contra l'expansió de la làmina.

Les vies de comunicació transversals a les línies de flux han de tenir els elements necessaris de drenatge per garantir que no empitjorin les condicions preexistents.

5. Per executar qualsevol obra o treball ubicat en una zona inundable és necessària l'autorització prèvia de l'AH. La persona peticionària ha d'incloure en la sol·licitud d'autorització l'estudi hidrològic corresponent i les mesures correctores que, si n'és el cas, siguin necessàries per a la seguretat de les persones i dels béns.

En qualsevol cas, els danys que poden derivar-se de l'execució de les obres en aquestes zones són a càrrec de la persona beneficiària.

4.2 Àrees de prevenció de riscos d'incendis.

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

a) Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del *Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals*. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del setanta-cin per cent (75 %) de superfície coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'estar esporgada dins dels dos metres i mig (2,50 m) d'alçada. Quant als matolls i les herbàcies, no existirà una densitat major del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tindran una alçada major d'un metre (1,00 m). En cap cas, l'esmentada franja, podrà afectar a les àrees d'alzinar protegides per la *Llei 1/1991 d'espais naturals* ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.

- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta.

- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.

- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit de, almenys, 50 Tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).
- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b) Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

- A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin habitatge hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de trenta metres (30,00 m) al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

c) Mesures a adoptar en tots els casos.

- A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin habitatge, assenyalades als plànols com de risc (APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

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

- Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

4.3 Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments.

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

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

4.4 Àrees de prevenció de riscos d'erosions.

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny. Els projectes que es presentin a

aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

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

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

4.5 Àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers.

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

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

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

- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc metres (5,00 m) dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

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

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de 50% d'ocupació de la parcel·la. Serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries. Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més amés, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una

construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

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

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

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'u per cent (1 %) de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es farà sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'u per cent (1 %) de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.
 - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
 5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.
- Habitatge unifamiliar Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca, així com a l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 90. Zona d'Àrees de Protecció Territorial (APT)

1. Es consideraren àrees de protecció territorial les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.
4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d' aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions natural s d' animals. Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de cinquanta per cent (50 %) d'ocupació de la parcel·la.
 - Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més amés, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l' activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- b) Sector secundari:
- Indústria de transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un vint per cent (20 %) de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- c) Altres:
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
 - Infraestructures: Condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
 5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Article 91. Zona d'Àrees de Transició (AT)

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

-AT-C. Àrea de Transició de Creixement.

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

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

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

Superfície mínima de parcel·la en: AT-H AT-C	14.206 m ² . Ús prohibit (3) per a edificació i parcel·lació amb aquesta finalitat
Edificabilitat màxima	3%
Altura màxima:	6 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	4%
Separació mínima a partions	5 m
Separació mínima a camins	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

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

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de 50% d'ocupació de la parcel·la.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de

grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

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

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
 - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
- Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural i esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

c) Altres:

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
 5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar Prohibit a AT-C i a AT-H, condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Article 92. Zona de Sòl Rústic de Règim General (SRC-RG)

1. Es consideren zones de sòl rústic de règim general les delimitades i precisades als plànols corresponents. Es divideixen en dues zones (A o B), d'acord a la protecció que estableix el planejament com a resultat de les zones homogènies de protecció territorial (APCS).

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

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

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

Superfície mínima de parcel·la	SRC-RG-A: 14.206 m ² SRC-RG-B: 28.000 m ²
Edificabilitat màxima	3%
Altura màxima:	6 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	4%
Separació mínima a partions	5 m
Separació mínima a camins	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

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

a) Sector primari:

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

b) Sector secundari:

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

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

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

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

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

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

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

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
 - 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 - 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 - 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 - 4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
 - 5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Article 93. Àrea d'Interès Agrari Vinya (AIA).

1. Es consideraren zones d'àrees d'interès agrari de vinya les delimitades i precisades als plànols corresponents. Es divideixen en dues zones (A o B), d'acord a la protecció que estableix el planejament com a resultat de les zones homogènies de protecció territorial (APCS).

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i

que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

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

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

Superfície mínima de parcel·la	AIA-A: 14.206 m ² AIA-B: 28.000 m ²
Edificabilitat màxima	2%
Altura màxima:	6 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	4%
Separació mínima a partions	5 m
Separació mínima a camins	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Es prohibeix la situació de qualsevol edificació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

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

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de 50% d'ocupació de la parcel·la.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).
- c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:
 - Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'u per cent (1 %) de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.
 - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
 - Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
 - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
 - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- d) Altres:
 - Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

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

TÍTOL IV. DEFINICIONS.

SECCIÓ ÚNICA.

Article 94. Definicions sobre el territori.

1. FINCA, PREDI : porció de sòl de propietat privada situat a sòl urbanitzable o no.
2. TERRENY: porció de sòl urbà de propietat privada, independentment de la seva qualificació urbanística.
3. PARCEL·LA: unitat cadastral de sòl urbà confrontant amb una altra parcel·la o amb espai lliure públic al qual la normativa del Pla li atorga la possibilitat d'edificar.
4. SOLAR: parcel·la que és apta per edificar-hi immediatament perquè compleix les condicions de parcel·lació i urbanització definides en el Pla.
5. TERRENY NATURAL: configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents NS.
6. ESPAI LLIURE: porció no edificable de sòl urbà, amb les excepcions previstes pel Pla.
7. ESPAI LLIURE PÚBLIC: porció de sòl qualificat com a tal per les NS i planejaments que hi concorden i, per tant, és inedificable llevat de les excepcions previstes pel Pla corresponent.
8. ESPAI EDIFICABLE: porció d'una parcel·la on s'ha d'ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.
9. VIAL: espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a aparcament de vehicles.
10. ILLETA: porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.
11. ILLETA LINEAL: és la illeta sensiblement rectangular amb una dimensió menor inferior a vint-i-quatre metres (24 m) i una dimensió major superior a cinquanta metres (50 m).
12. ILLETA INCOMPLETA: porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials i per la línia de límit de sòl urbà.

Article 95. Definicions sobre ordenació.

1. ÚS: realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte.
2. EDIFICACIÓ AÏLLADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.
3. EDIFICACIÓ ADOSSADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual es permet l'edificació confrontant amb mitgeres, vial o espai públic.
4. ALINEACIÓ: plànol vertical que delimita els espais lliures públics o vials amb els espais lliures de parcel·la o els edificables.
5. ALINEACIÓ ACTUAL: alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.
6. NOVA ALINEACIÓ: alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o partiona les parcel·les dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.
7. ALINEACIÓ OFICIAL: conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o partionen els espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.
8. ALINEACIÓ DE FAÇANES: alineació a partir de la qual podran o s'hauran de bastir les construccions.
9. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA: alineació de façana de les plantes pis que delimita el pati de la illeta.
10. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA: alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.
11. PROFUNDITAT EDIFICABLE: en ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.
12. MITGERA: plànol vertical que separa dues parcel·les.
13. REculADA: separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial o la mitgera, des del punt més sortint del cos d'edificació.
14. REculADA A MITGERA: separació entre la mitgera i un cos d'edificació.
15. REculADA A ALINEACIÓ OFICIAL: separació entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.
16. RASANT: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.
17. RASANT DE CALÇADA: rasant al llarg de l'eix del vial.

18. RASANT DE VORAVIA: rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció del costat superior de la vorada sobre aquest plànol, incrementada en un dos per cent (2%) de l'ample de la voravia si no està pavimentada o pel paviment de la calçada si no hi ha voravia.

19. SUPERFÍCIE GEOMÈTRICA DE REFERÈNCIA: En tipologia d'edificació alineada a vial, és la superfície, limitada pel pla de façana i pel pla vertical de profunditat edificable de la planta baixa, generada per totes les rectes horitzontals i perpendiculars al pla de façana que passen per la línia de rasant del carrer.

En tipologia d'edificació aïllada, la superfície de referència és la superfície del terreny natural.

Article 96. Definicions sobre les edificacions.

1. PLANTA: porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície que es pot trepitjar.

2. PLANTA TANCADA: part coberta i tancada de l'edificació, inclosos els elements constructius de tancament fixos.

3. PORXO: part de l'edificació oberta totalment o en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.

4. TERRASSA: part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres).

5. PÈRGOLA: entramat trepat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentador hauran de ser barres lleugeres.

6. FAÇANA: cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitgera.

7. COS SORTINT: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable i ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).

8. ELEMENT SORTINT: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

9. GALERIA ENVIDRADA: cos sortint tancat en tot el perímetre i que sobresurt de l'alineació de façana només amb vidres col·locats en tancament de fusta.

10. BALCÓ: cos sortint obert en tot el perímetre i que sobresurt de l'alineació de façana.

11. COBERTA: element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
12. VOLADA, CORNISA: elements sortints de la coberta.
13. TANCA: element continu de tancament que limita propietats.
14. EDIFICACIÓ: conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos, i cossos i elements sortints.
15. PATI: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diverses dependències de l'edifici.
16. PLANTA BAIXA: Es considerarà planta baixa la que tingui el paviment situat entre els següents límits:
 - a) Un límit inferior establert per la superfície geomètrica que es troba a zero quaranta metres (0,40 m) per davall la superfície de referència.
 - b) Un límit superior establert pel pla horitzontal situat a zero seixanta metres (0,60 m) damunt el punt més alt de la superfície de referència ocupada per l'edificació i per la superfície geomètrica que es troba a cinquanta metres (1,50 m) damunt la superfície de referència.
17. PLANTA SUBTERRÀNIA: Es considerarà planta subterrània la planta o part de planta situada per davall una altra que compleixi les condicions de planta baixa o estigui situada per davall el límit inferior establert per a les plantes baixes. La planta, o part de planta, que no sigui considerada planta subterrània entrarà en el còmput del nombre de plantes.

Només s'admetran les plantes subterrànies en les àrees que siguin ocupables per l'edificació.
18. PLANTES PIS: plantes situades damunt la planta baixa.

Article 97. Dels paràmetres urbanístics.

1. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: superfície horitzontal inclosos els tancaments de les plantes tancades i els porxos.
2. SUPERFÍCIE EDIFICABLE: superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i els porxos que les Normes permeten construir en un terreny.
3. SUPERFÍCIE ÚTIL: resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.
4. SUPERFÍCIE DE SOLAR O PARCEL·LA: superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.

5. OCUPACIÓ: part de les parcel·les que ocupen les edificacions. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical sobre el pla horitzontal de les plantes tancades (soterranis i semisoterranis inclosos), porxos i voladissos, i la superfície de la parcel·la o les parcel·les corresponents.

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

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

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

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

10. ALTURA MÀXIMA: paràmetre urbanístic, mesurat en metres i determinat per les NS per a cada zona urbanística per tal de regular l'altura de les edificacions. La seva aplicació, d'acord amb el que s'estableix a l'art 19, determina per a cada parcel·la la configuració de la superfície geomètrica d'altura màxima, per davall les quals s'han de situar les noves edificacions, excepte certs elements constructius relacionats a l'art 20.

11. ALTURA TOTAL: Paràmetre urbanístic, mesurat en metres i determinat per les NS per a cada zona urbanística per tal de regular l'altura de les edificacions. La seva aplicació, d'acord amb el que s'estableix a l'art 19, determina per a cada parcel·la la configuració de la superfície geomètrica d'altura total, per davall la qual s'hauran de situar les noves edificacions, excepte les seves xemeneies i antenes, que no podran tenir més altura que la que es justifiqui com a necessària per les seves funcions.

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

TÍTOL V. DISPOSICIONS.

Disposició addicional primera. Sanejament d'aigües residuals.

1. L'ajuntament serà l'encarregat de que les connexions al sanejament en baixa (xarxa de clavegueram) es realitzin de manera que no perjudiquin el funcionament de l'EDAR, quant a cabal i a la càrrega.

2. L'ajuntament, en cas que les previsions de creixement i/o consolidació de sectors facin recomanable l'ampliació de qualsevol infraestructura de sanejament i depuració en alta, iniciarà els tràmits i negociacions per sol·licitar-ho formalment a l'ABAQUA, prèviament a l'assoliment del llinar màxim de capacitat de les infraestructures afectades.

En concret es presentarà una programació de les inversions municipals i un estudi de camp dels cabals i càrregues observats als sectors de referència, per tal d'adaptar les inversions en infraestructures del sistema de sanejament i depuració en alta a les necessitats reals.

A continuació es procedirà a l'actualització del Conveni de col.laboració entre els diferents organismes.

3. L'ABAQUA es reserva el dret de comunicar l'assoliment del llinar del funcionament a la màxima capacitat de les instal·lacions, als efectes de delimitar les responsabilitats derivades per un mal funcionament derivat de la superació del marge de seguretat de funcionament de les instal·lacions.

Donat que el sistema Campanet-Búger és d'àmbit supramunicipal i que el creixement previst pels diferents ajuntaments dins l'àmbit estudiat pot limitar futures modificacions dels planejaments, o perjudicar el funcionament de les infraestructures de sanejament i depuració existents, es determinaran els possibles increments de manera proporcional a l'aportació actual d'aigua residual (en termes de població equivalent) al sistema, llevat que es consensui entre els dos municipis una distribució diferent que respecti els llinars superiors d'aquest informe. En base a la informació disponible, les aportacions per municipi es distribueixen de la següent manera:

-Campanet 71 %

-Búger 29 %

4. L'Ajuntament haurà de redactar un Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge, que haurà de ser aprovat per l'Administració Hidràulica, i que inclourà un programa d'actuacions encaminat a:

-Fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram.

-La separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.

5. El projecte d'urbanització de les noves construccions, així com els connexionaments dels sectors ja consolidats, s'adaptarà al disposat a l'article 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB), sobre Objectius i criteris bàsics en matèria de sanejament i depuració d'aigües residuals, o a la normativa que el substitueixi.

D'altra banda es procedirà a la regularització i adequació dels sistemes de sanejament i depuració existents, per tal d'adaptar-los al PHIB, tant en el que fa referència a nuclis urbans, nuclis rurals com a habitatges disseminats.

6. Els titulars dels abocaments de les aigües industrials, els quals difereixin sensiblement en composició dels abocaments domèstics, hauran de sol·licitar expressament l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics, excepte acord amb l'ens gestor.

7. Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per a ser depurades, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi la salut del personal de manteniment dels col·lectors i de les plantes de tractament i que permetin assolir els següents objectius:

- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti la gestió dels llots de depuradora com a residu no perillós.

Disposició addicional segona. Afeccions i servituds aeronàutiques.

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

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

- a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.
- b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, la construcció de qualsevol edificació o estructura (pals, antenes, etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) es condicionen a la prèvia autorització de la Direcció General d'Aviació Civil.
- c) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, s'hauran d'evitar aquelles instal·lacions que emetin fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus, incloses les instal·lacions que puguin suposar un refugi per a les aus en règim de llibertat. Per altra costat, també s'hauran de tenir en compte les possibles reflexions la llum solar en teulades i cobertes, així com fonts de llum artificial que poguessin molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.
- d) La instal·lació d'aerogeneradors, infraestructures de telecomunicacions (antenes de telefonia, enllaços de microones i altres estructures que pel seu funcionament precisin ser ubicades en plataformes elevades) en cap cas vulneraran les Servituds Aeronàutiques
- e) El plànol PO-7 de servituds aeronàutiques representa les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma i de l'Aeroport de Son Bonet que afecten el terme municipal de Búger, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib dels

vehicles, excepte que mitjançant un estudi aeronàutic es demostrï que a judici de l'autoritat aeronàutica competent, no es compromet la seguretat aèria, ni queda afectat de manera significativa la regularitat de les aeronaus, conforme al disposat en el Reial Decret 1541/2003.

Disposició addicional tercera. Protecció de les coves.

1. Es prohibeixen els moviments de terres i la construcció de noves edificacions en l'àmbit ocupat per la projecció en superfície de la planta de les coves catalogades del terme.
2. Així mateix en aquest àmbit els usos es limitaran als relatius a les activitats de protecció i educació ambiental i a les activitats de caràcter extensiu del sector primari.
3. En el cas en el que les coves constitueixin jaciments arqueològics i/o paleontològics la protecció i les possibles intervencions vendran determinades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric i pel Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears o normativa que els substitueixi.

Disposició transitòria primera. Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable.

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

1. La zona de restriccions absolutes o Zona 0 de Protecció Sanitària es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.
El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació tècnico-sanitària.
2. La zona de restriccions màximes o Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant dels pous.

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

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

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

Totes les edificacions, noves i existents, ubicades en la zona de restriccions màximes s'hauran de connectar a la xarxa de clavegueram mitjançant un sistema autònom o

presentar una alternativa de mesures que garanteixin la protecció de les aigües subterrànies.

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

S'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

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

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

- a) obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- b) activitats urbanes: fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- c) activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals, granges.
- d) activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors.
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses.
- f) activitats recreatives: acampada, zones de banys.
- g) activitats potencialment contaminants de l'Annex I "*Activitats potencialment contaminants del sòl*" del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació de les activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòl contaminats.

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULACIÓ DELS USOS

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

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

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES AL SÒL RÚSTIC

A. PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL

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

B. ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI

1. Activitats de caràcter extensiu

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic del Pla Territorial de l'illa de Mallorca.

2. Activitats de caràcter intensiu

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives, i d'altres similars.

3. Activitats complementàries

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

4. Activitats extractives

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i

instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

C. ACTIVITATS DEL SECTOR SECUNDARI

1. Indústria de transformació agrària

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

2. Indústria en general

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

D. EQUIPAMENTS

1. Equipaments sense construcció

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

2. Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

E. INFRAESTRUCTURES

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

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

infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

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

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

4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

F. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

ANNEX II. PLA ESPECIAL DEL NUCLI RURAL DES PUJOL

1. Delimitació. A la documentació gràfica (sòl rústic) es delimita l'àmbit que comprenen al nucli rural de Es Pujol.

Es tracta d'un àmbit de sòl rústic general (SRG) que necessita una regulació més concreta als efectes ambientals, visuals i paisatgístics, i diferent a la regulació general que aquestes normes urbanístiques resolen per a la resta del sòl rústic, donada la qualitat i densitat de l'edificació existent amb tipologia tradicional.

2. Regulació. La regulació concreta de l'àmbit es resoldrà mitjançant el Pla Especial previst a la regulació vigent (PTI de Mallorca), que haurà de ser aprovat definitivament pel Consell Insular de Mallorca. La redacció d'aquest pla serà responsabilitat de la comunitat de propietaris que necessàriament s'haurà de constituir. En el termini de dos anys, des de l'aprovació definitiva d'aquestes NS, s'haurà d'haver presentat el Pla Especial a l'Ajuntament perquè pugui iniciar-se la seva tramitació. En cas contrari, i una vegada esgotada aquesta etapa, l'Ajuntament podrà elaborar aquest Pla Especial, sempre que les despeses generades siguin suportades per la comunitat de propietaris.

3. Condicions del nucli rural per al desenvolupament del Pla Especial.

Gestió: Constitució dels propietaris de les parcel·les en Comunitat de Propietaris per al desenvolupament del planejament especial, execució de dotacions de serveis i conservació posterior dels elements comuns dins l'àmbit del nucli.

Parcel·lació: Es tindrà en compte la parcel·lació existent amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NS. El Pla Especial haurà d'analitzar les parcel·les existents, les vacants, l'edificabilitat, ocupació i l'altura de l'edificació existent i prevista a usos d'equipaments o infraestructures, així com la disciplina urbanística aplicable a l'excedent ja construït respecte dels paràmetres urbanístics bàsics establerts, que en cap cas no poden superar les condicions específiques del següent punt.

Condicions per a les edificacions existents i/o ampliacions:

Edificabilitat màxima:	0,50 m ² /m ²
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim:	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	50%
Separació mínima a partions:	5 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la:	5 m
Volum màxim observable a una construcció:	1.500m ³
Índex d'intensitat d'ús residencial:	1 habitatge per parcel·la
Nº aparcaments	1 cada 100m ² construïts Mínim 2 per parcel·la

Els habitatges o edificacions que puguin ser objecte de obres de reforma o ampliació hauran de complir les Disposicions de caràcter general que són exigibles a les edificacions en sòl rústic d'aquestes Normes.

Condicions per a la dotació de serveis:

- Les infraestructures i els equipaments al servei del nucli rural i dels seus accessos seran elements comuns d'aquest i els vials seran d'ús públic general.
- La construcció de les infraestructures i els equipaments del nucli, seran a càrrec dels propietaris de les parcel·les d'acord a la quota de participació a recollir dins el Pla Especial.
- Vies de circulació rodada de cinc metres (5m) d'amplària mínima de calçada, amb paviments que poden ser de terra compactada estabilitzada.
- Subministrament d'aigua potable garantit per a tot el nucli rural.
- Els sistemes de desguàs, sanejament i depuració han de resoldre els abocaments en el propi nucli, preferentment amb sistemes comunitaris, i es prohibeix l'expulsió d'efluents a camins, llits o xarxes públiques sense aconseguir un grau de depuració mínim, i si fos viable realitzar la connexió a la xarxa de depuració municipal.
- La xarxa d'enllumenat públic s'ha de limitar, en les seves característiques, a les necessitats de senyalització del viari i procurar evitar la contaminació lumínica.

Condicions mediambientals: incloure mesures encaminades a la conservació del medi ambient i de les característiques del nucli i de les edificacions.

Les condicions d'estètica seran les previstes a les NS per a cada tipologia resolta, permetent-se millora o especificació, sempre compatible amb aquestes.

4. Usos permesos. D'acord a la definició Definició de les activitats regulades al sòl rústic, al Pla Especial del nucli rural, només es podran autoritzar els següents:

- a) Sector primari:
 - Activitats intensives: Totes.
 - Activitats extensives: Totes.
- b) Sector secundari:
 - Equipaments sense construcció i resta d'equipaments: hauran de ser de caràcter local al servei del mateix nucli rural.
- c) Altres:
 - Habitatge unifamiliar aïllat existent: sempre que compleixi les condicions exigibles a un habitatge existent al sòl rústic, podrà ser objecte d'ampliacions en tant no superi els paràmetres que el Pla Especial del nucli rural li assigni.
 - Habitatge unifamiliar d'obra nova: Prohibit.
 - Infraestructures: hauran de ser de caràcter local al servei del nucli rural i totes soterrades. El Pla haurà de resoldre la connexió de les infraestructures a les xarxes generals o donar sortida alternativa amb sistemes autònoms.
 - Protecció i educació ambiental: Totes.

5. Règim transitori d'edificacions existents permesos mentre no sigui aprovat definitivament el Pla Especial del nucli rural i no s'executin les obres d'infraestructura, equipaments i espais lliures que s'hi prevegin: es regularà a través del règim d'edificis existents previst a les NS amb la possibilitat d'ampliació afegida a les edificacions existents d'un 10% del seu aprofitament en planta baixa o planta pis sempre que siguin per augmentar i millorar les condicions d'habitatge d'aqueixes i mentre l'edificació existent no superi les dues plantes d'alçada.

ANNEX III. FITXES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

FITXA DEL SECTOR URBANITZABLE RESIDENCIAL

DADES GENERALS

Actuació urbanística: Sector urbanitzable.

Codi actuació: URB-01.

Plànol: PO-3.1/PO-3.2.

Desenvolupament: Pla Parcial.

Sistema d'actuació: Compensació.

Ús característic: Residencial.

Superfície total: 16.466 m².

SITUACIÓ

Comprèn uns terrenys situats al ponent del nucli urbà, entre els camins vell d'Alcúdia i el camí des Mestall, qualificats com AT-C i AT-H pel Pla Territorial de Mallorca.

OBJECTIUS I CRITERIS D'ACTUACIÓ

El sector es delimita amb l'objectiu de disposar al nucli urbà d'habitatges que disposin d'algun règim de protecció pública, així com augmentar les dotacions d'equipaments i d'espais lliures públics, molt limitades a l'actualitat. El sector permetrà a més completar la trama urbana i la xarxa viària de la zona oest del nucli urbà, sense afectar a les principals visuals sobre aquest.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari, els aparcaments, els equipaments i els espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- La zona residencial admesa és la corresponent al Casc Antic ZII.
- El nombre màxim de plantes serà de dues.

Els usos no lucratiu d'ELP i equipaments previstos a la fitxa són mínims. Les superfícies de viari són completament indicatives i serà el pla parcial qui les definirà definitivament.

El sòl destinat al sistema general, vials, equipaments i els espais lliures públics, així com el sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat lliure de càrregues d'urbanització, serà de cessió obligatòria.

S'haurà de destinar a habitatges de protecció pública o taxats el 30 % de l'edificabilitat de mitja ponderada.

Al Pla Parcial s'hi ha d'incloure que per a l'execució de la urbanització i de les edificacions es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.

El Pla parcial ha de preveure mesures d'integració paisatgística. Entre d'altres, s'han d'utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Búger.

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les de sistema general, espai lliure públic, i equipament públic, que són mínimes i obligatòries.

TAULA D'USOS I SUPERFÍCIES

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m²	%		
	Casc Antic ZII	8.233	50	Sostre construït m²	%
				5.970	72,5

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m²	%		
	Sistema general *	3.293	20	1.647	20,0
	Espais lliures públics	1.647	10		
	Equipaments públics	616	3,75	616	7,5
	Vials i infraestructures	2.677	16,25		
	SUBTOTAL	8.233	50	2.263	27,5
	TOTAL ÀMBIT	16.466	100	8.233	100

(*) La meitat del sistema general es destinarà a espais lliures públics

PARÀMETRES GLOBALS

Edificabilitat global màxima:	0,50 m ² /m ² .
Alçada màxima (nº plantes)	PB+1
Capacitat global residencial màxima:	44 habitatges.
Capacitat de població màxima:	132 habitants.
Densitat:	26,72 habitatges / Ha

FITXA DEL SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC

DADES GENERALS

Actuació urbanística: sistema general en sòl rústic.

Codi actuació: SG-EQ.

Plànol: PO-3.3.

Usos: docent, esportiu, espai lliure públic.

Superfície total: 12.943 m².

SITUACIÓ

Comprèn uns terrenys situats al costat del poliesportiu municipal, en les rodalies del cementeri de la localitat.

Codi cadastral:

07009A005001490000BZ

07009A005001480000BS

07009A005001400000BO

07009A005001430000BD

OBJECTIUS I CRITERIS D'ACTUACIÓ

S'ha delimitat en aquesta adaptació una superfície de 12.943 m² per a destinar-la a sistemes generals, en part per a l'equipament educatiu i en part per les necessitats de nous espais lliures públics que necessita el poble. A equipament educatiu es destinarà un mínim de 4.050 m². Del total de superfície es reservarà un 30 % per destinar-lo a espais lliures públics.

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Classificació del sòl: sòl rústic.

Ordenació: Sistema General d'Equipaments en Sòl Rústic SG-EQ.

Assignació gestió de sòl: pública.

Sistema d'actuació: els terrenys són de titularitat municipal.

Condicions d'edificació:

- Coeficient d'edificabilitat: 1,00m²/ m².
- Coeficient de volum màxim: 3,00m³/m².
- Ocupació màxima a totes les plantes: 80%.
- Altura màxima: 7 metres.
- Altura total: 8 metres.
- Altura màxima en nº de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).

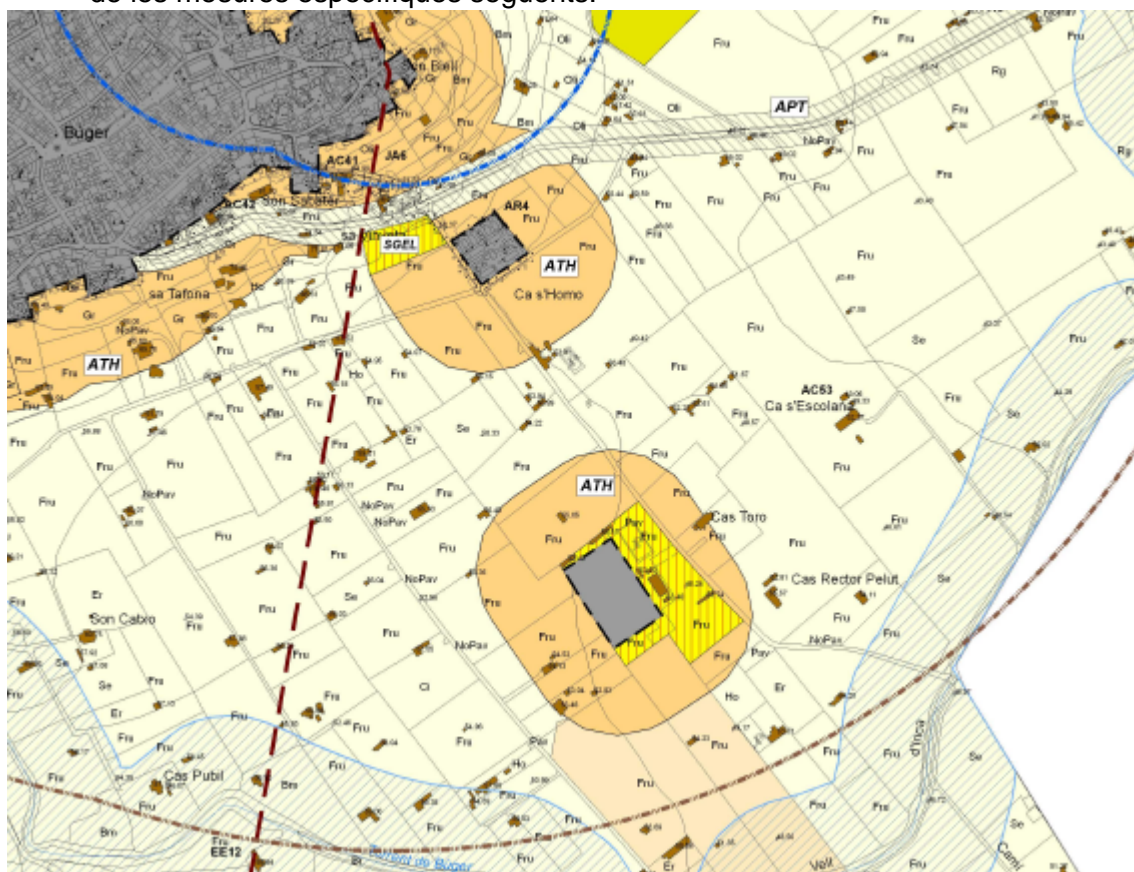
- Separacions a camí: 3,00 metres.
- Separacions a llinars: 3,00 metres.
- Percentatge de la parcel·la destinat a espais lliures públics: 30 %

Usos permesos

Resta d'equipaments de la Matriu de Sòl Rústic amb ús docent i espai lliure públic com a principals.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental.

Seràn aplicables les condicions del capítol del sòl rústic de les Normes. A més de les mesures específiques següents:



FITXA DEL SISTEMA GENERAL EN SÒL RÚSTIC**DADES GENERALS**

Actuació urbanística: sistema general en sòl rústic.

Codi actuació: SGEL.

Plànol: PO-3.3.

Usos: espai lliure públic.

Superfície total: 3.585 m².

SITUACIÓ

Comprèn uns terrenys situats al creuer de la carretera de sa Pobla amb el camí de Son Bielí.

Codi cadastral:

07009A005001740000BR

07009A005001730000BK

07009A005001720000BO

OBJECTIUS I CRITERIS D'ACTUACIÓ

S'ha delimitat en aquesta adaptació una superfície de 3.585 m² per a destinar-la a sistemes generals per complir amb les necessitats de nous espais lliures públics que necessita el poble..

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Classificació del sòl: sòl rústic.

Ordenació: Sistema General d'Espais Lliures SGEL.

Assignació gestió de sòl: pública.

Sistema d'actuació: expropiació.

Condicions d'edificació:

- Parcel·la mínima: Existent.
- Coeficient d'edificabilitat: 50 m² (1).
- Coeficient de volum màxim: 150 m³ (1)
- Ocupació màxima a totes les plantes: 50 m² (1).
- Altura reguladora: 3,50 m.
- Separacions a camí: -.
- Separacions a llandars: 10 m.

(1) Es permet una única edificació que pugui donar suport a les activitats de l'espai lliure públic.

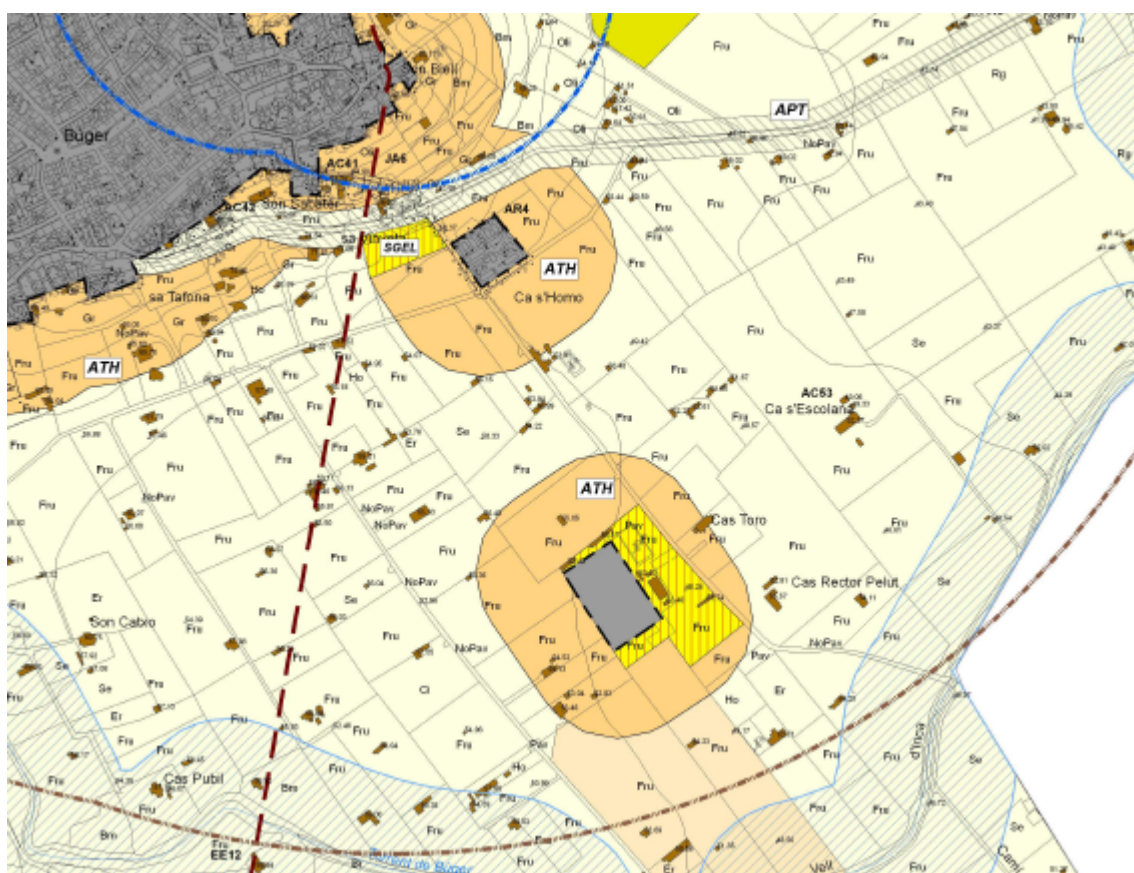
Usos permesos

Equipaments sense construcció de la Matriu de Sòl Rústic amb ús d'espais lliures públics com a principal.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental.

Seràn aplicables les condicions del capítol del sòl rústic de les Normes. A més de les mesures específiques següents:

- En els enjardinaments es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Manteniment de les parets de pedra en sec existents.



Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Sgt: **Miquel Àngel Escanelles**
Geògraf

Palma, a 10 de juliol de 2013