



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

21434 *PLE Text refós de les normes subsidiàries de Sant Lluís (Exp. 46PGM14801)*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió ordinària de 17 de novembre de 2014, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

Aprovar el TEXT REFÓS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT DE SANT LLUÍS (46 PGM 14801).

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà del dia que es publiqui aquest edicte al Butlletí Oficial de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

Tot això sens perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que considereu procedent en dret.

Tot l'anterior s'ajusta a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula de la jurisdicció contenciosa administrativa, i a la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Així mateix s'escau d'indicar que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la resolució impugnada ni interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Es publica a continuació la normativa, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local i resta de disposicions concordants.

Maó, 25 de novembre de 2014

El cap de secció d'Urbanisme

Mateu Martínez Martínez

Normativa

Index

Capítol 1. Disposicions generals

- Art. 1. Definició i marc legal
- Art. 2. Contingut
- Art. 3. Revisió
- Art. 4. Modificació
- Art. 5. Interpretació
- Art. 6. Obligatorietat

Capítol 2. Desenvolupament del planejament

- Art. 7. Desenvolupament del planejament
- Art. 8. Desenvolupament del planejament en sòl urbà
- Art. 9. Desenvolupament del planejament en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització
- Art. 10. Desenvolupament del planejament en sòl no urbanitzable
- Art. 11. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes generals
- Art. 12. Definicions de conceptes i paràmetres urbanístics en sòl urbà o urbanitzable

Capítol 3. Desenvolupament dels planejaments successius





- Art. 13. Urbanitzacions desenvolupades per particulars
- Art. 14. Adequació a les normes subsidiàries
- Art. 15. Precisió de límits
- Art. 16. Plans parcials
- Art. 17. Contingut dels plans parcials
- Art. 18. Documentació dels plans
- Art. 19. Normes especials
- Art. 20. Ordenació de la zona costanera
- Art. 21. Equipaments

Capítol 4. Règim del sòl i divisió del territori

- Art. 22. Règim urbanístic
- Art. 23. Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic
- Article 23. bis. Determinació de Zones Turístiques
- Art. 24. Abast de les determinacions de les normes subsidiàries
- Art. 25. Sistemes
- Art. 26. Sistemes generals i sistemes locals
- Art. 27. Sistemes locals i proporcionalitat
- Art. 28. Cessions gratuïtes

Capítol 5. Normes de protecció

- Art. 29. Definicions
- Art. 30. Xarxa viària urbana
- Art. 31. Xarxa viària no urbana
- Art. 32. Sistema aeroportuari
- Art. 33. Normes generals
- Art. 34. Normes generals d'ambient i d'estètica
- Art. 35. Prevenció d'incendis forestals
- Art. 36. Lluita contra la contaminació atmosfèrica
- Art. 37. Depuració d'aigües residuals
- Art. 38. Prevenció d'altres efectes perjudicials al medi ambient
- Art. 39. Destrucció i transformació de fems
- Art. 40. Norma general de règim aplicable
- Art. 41. Règim i normes urbanístiques dels paisatges protegits
- Art. 42. Règim i normes urbanístiques dels sòls protegits
- Art. 43. Normes de defensa i d'actuació
- Art. 44. Regulació de les activitats extractives
- Art. 45. Protecció del patrimoni historicoartístic
- Art. 46. Mesures generals de protecció
- Art. 47. Monuments prehistòrics i protohistòrics
- Art. 48. Normativa de protecció

Capítol 6. Regulació d'usos

- Art. 49. Règim d'usos del sòl i de les edificacions

Capítol 7. Normes de gestió del planejament

- Art. 50. Execució del planejament
- Art. 51. Concessions per a equipaments
- Art. 52. Actes subjectes a la llicència municipal
- Art. 53. Actes promoguts per altres administracions públiques
- Art. 54. Caducitat
- Art. 55. Impossibilitat de concessió de llicències
- Art. 56. Contingut
- Art. 57. Requisits generals de la documentació per a la sol·licitud de llicència
- Art. 58. Requisits d'urbanització
- Art. 59. Projectes de demolició





Capítol 8. Règim urbanístic del sòl

Art. 60. Tipus d'agrupacions urbanes

Article 60bis. Sectors urbans, urbanitzables i ARTs

Art. 61. Règim urbanístic del sòl urbà

Art. 62. Programació temporal de llicències turístiques i residencials.

Art. 63. Règim urbanístic de les àrees de sòl urbanitzable de les zones turístiques

Art. 63bis. Zones de Risc a les Zones Turístiques.

Art. 64. Règim del sòl rústic

Capítol 9. Règim urbanístic del sòl urbà

(àrea urbana de Sant Lluís)

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR I. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL NUCLI ANTIC

Art. 65. Definició i àmbit

Art. 66. Tipus d'ordenació

Art. 67. Condicions dels solars

Art. 68. Condicions d'edificació

Art. 69. Condicions d'alçària

Art. 70. Condicions d'ocupació, reculades i profunditat edificable

Art. 71. Condicions de volades a via pública

Art. 72. Condicions d'ús

Art. 73. Condicions d'ambient i d'estètica

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR I. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL INTENSIVA BAIXA 1

Art. 74. Definició i àmbit

Art. 75. Tipus d'ordenació

Art. 76. Condicions dels solars

Art. 77. Condicions de l'edificació

Art. 78. Condicions d'alçària

Art. 79. Condicions d'ocupació, reculades i profunditats edificable

Art. 80. Condicions de volades a via pública

Art. 81. Condicions d'ús

Art. 82. Condicions d'ambient i d'estètica

Art. 83. Aparcaments

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR I. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL INTENSIVA BAIXA 2

Art. 84. Definició i àmbit

Art. 85. Tipus d'ordenació

Art. 86. Condicions dels solars



- Art. 87. Condicions de l'edificació
- Art. 88. Condicions d'alçària
- Art. 89. Condicions d'ocupació, reculades i profunditat edificable
- Art. 90. condicions de volades a via pública
- Art. 91. Condicions d'ús
- Art. 92. Condicions d'ambient i d'estètica
- Art. 93. Aparcaments

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR I NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA 1

- Art. 94. Definició i àmbit
- Art. 95. Tipus d'ordenació
- Art. 96. Condicions dels solars
- Art. 97. Condicions d'edificació
- Art. 98. Condicions d'alçària
- Art. 99. Condicions d'ocupació i reculades
- Art. 100. Condicions d'ús
- Art. 101. Condicions d'ambient i d'estètica

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR 1. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA 2

- Art. 102. Definició i àmbit
- Art. 103. Tipus d'ordenació
- Art. 104. Condicions dels solars
- Art. 105. Condicions d'edificació
- Art. 106. Condicions d'alçària
- Art. 107. Condicions d'ocupació i reculades
- Art. 108. Condicions d'ús
- Art. 109. Condicions d'ambient i d'estètica

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL APTE PER A LA URBANITZACIÓ

SECTOR V

INDUSTRIAL I DE SERVEIS EN TOTES LES SEVES CLASSIFICACIONS

- Art. 110. Polígon industrial

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTORS I, II, III, IV

SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL

- Art 111.- Centres especials
- Art 112.- Classificació i usos dels distints serveis i equipaments



- Art 113.- Tipus d'ordenació
- Art 114.- Condicions de solars
- Art 115.- Condicions d'edificació
- Art 116.- Condicions d'alçària
- Art 117.- Condicions d'ocupació i reculades
- Art 118.- Condicions d'ús
- Art 119.- Condicions d'ambient i estètica

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTORS I, II, III, I IV

ESPAIS PÚBLICS

- Art. 120. Definició i àmbit
- Art. 121. Tipus d'ordenació
- Art. 122. Condicions d'ús
- Art. 123. Condicions d'ambient i d'estètica

Capítol 10. Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable

(zones turístiques)

RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR

ZONES TURÍSTIQUES

- Art. 124. Definició i àmbit
- Art. 125. Tipus d'ordenació
- Art. 126. Condicions dels solars
- Art. 127. Condicions d'edificació
- Art. 128. Condicions d'alçada
- Art. 129. Condicions d'ocupació i reculades
- Art. 130. Condicions d'ús
- Art. 131. Condicions d'ambient i estètica
- Art. 132. Zona Binibeca Vell (REU *-1)

RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA

ZONES TURÍSTIQUES

- Art. 133. Definició i àmbit
- Art. 134. Tipus d'ordenació
- Art. 135. Condicions dels solars
- Art. 136. Condicions d'edificació
- Art. 137. Condicions d'alçada
- Art. 138. Condicions d'ocupació i reculades
- Art. 139. Condicions d'ús
- Art. 140. Condicions d'ambient i estètica

HOTELERA I - II

ZONES TURÍSTIQUES

- Art. 141. Definició i àmbit
- Art. 142. Tipus d'ordenació
- Art. 143. Condicions dels solars
- Art. 144. Condicions d'edificació
- Art. 145. Condicions d'alçada
- Art. 146. Índex d'Intensitat Turística



- Art. 147. Condicions d'ocupació i reculades
- Art. 148. Condicions d'ús
- Art. 149. Normes pel sector de sa Sivina de Baix
- Art. 150. Condicions d'ambient i estètica

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL.

ZONES TURÍSTIQUES

- Art. 151. Definició i àmbit
- Art. 152. Zonificació
- Art. 153. Condicions mínimes de parcel·la
- Art. 154. Tipologia de les edificacions
- Art. 155. Condicions dels solars i servituds de la Llei de costes
- Art. 156. Condicions d'alçada
- Art. 157. Condicions d'ocupació i reculada
- Art. 158. Condicions d'edificació per a nous habitatges i establiments hotelers
- Art. 159. Àrees d'edificació contínua dels nuclis d'Alcalfar i Biniancolla
- Art. 160. Condicions d'ús
- Art. 161. Condicions d'ambient i estètica

ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL.

ZONES TURÍSTIQUES

- Art. 162. Definició de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)
- Art. 163. Determinacions i directrius generals per a les ART
- Art. 164. ART de Biniancollet (sector 8)
- Art. 165. ART de Binibèquer Nou
- Art. 166. ART de Binibèquer Nou Barranc
- Art. 167. ART de Son Ganxo
- Art. 168. ART de Cap d'en Font
- Art. 169. ART de Binissafüller
- Art. 170. Sector Urbanitzable de Cap d'en Font - Binissafüller

SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL

- Art. 171. Definició i àmbit (centres especials)
- Art. 172. Classificació i usos dels distints serveis i equipaments
- Art. 173. Tipus d'ordenació
- Art. 174. Condicions de solars
- Art. 175. Condicions d'edificació
- Art. 176. Condicions d'alçada
- Art. 177. Condició d'ocupació i reculades
- Art. 178. Condició d'ús
- Art. 179. Condicions d'ambient i estètica

Capítol 11. Règim urbanístic del sòl rústic

- Art. 180. Classificació
- Art. 181. Sòl rústic protegit
- Art. 182. Sòl rústic comú
- Art. 183. Usos i actuacions
- Art. 184. Definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic
- Art. 185. Activitats relacionades amb els usos prohibits
- Art. 186. Estudis d'impacte ambiental
- Art. 187. Segregació de parcel·les
- Art. 188. Camins: la seva regulació
- Art. 189. Tancament de finques
- Art. 190. Condicions de l'edificació



- Art. 191. Regulació de l'edificació d'habitatges unifamiliars en sòl rústic comú
Art. 192. Paràmetres edificatoris per a la construcció d'habitatges en sòl rústic comú
Art. 193. Condicions de posició i implantació
Art. 194. Característiques tipològiques dels habitatges en sòl rústic i de les edificacions en sòl rústic protegit
Art. 195. Regulació de la construcció de piscines
Art. 196. Regulació de les edificacions existents en sòl rústic comú
Art. 197. Regulació de nuclis rurals
Art. 198. Canvi d'ús en edificacions existents
Art. 199. Regulació d'usos turístics en sòl rústic
Art. 200. Regulació dels habitatges existents en sòl rústic protegit
Art. 201. Construcció de casetes d'eines

Capítol 12. Llogarets (s'Ullastrar-Torret-Pou Nou)

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTORS II, III I IV

Art. 202 Règim urbanístic de llogarets

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 1a

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 2a. Suficiència d'aigua

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 1a.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 2a. Règim de Disconformitat

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 3a. Habitatges Unifamiliars entre mitgeres

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

ANNEX I. Fitxa d'ordenació del sistema general d'equipament comunitari docent en sòl rústic

ANNEX II. Annex relatiu als solars afectats per la Disposició transitòria 3ª

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 1. Definició i marc legal

Les normes que integren aquest capítol formen part de les Normes subsidiàries municipals de Sant Lluís.

Les Normes subsidiàries s'han redactat d'acord amb el procediment urbanístic vigent. Les referències a la Llei del sòl s'han d'entendre fetes al Text refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat per Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril. Les referències al Reglament de planejament aprovat per Reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Les altres disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa.

Les Normes subsidiàries s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

En allò no previst en aquesta normativa s'atindrà al que disposin les lleis, normes o instruments urbanístics de rang superior.

Les presents Normes subsidiàries s'adeqüen a:

- La Llei 6/97, de 18 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.
- La Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries.
- La Llei 9/99, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència, relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.
- Al Decret 27/93, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament municipal general i sectorial.





Art. 2. Contingut

Les Normes subsidiàries estaran integrades pels següents documents:

1. Memòria informativa i justificativa
2. Plans d'ordenació
3. Normes urbanístiques

Art. 3. Revisió

Les Normes subsidiàries tenen una vigència indefinida un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva.

La revisió de les Normes subsidiàries és procedent en els supòsits següents:

- a) En complir-se 8 anys de vigència.
- b) Quan s'aprovi un pla director territorial de coordinació que afecti el terme municipal de Sant Lluís.
- c) Quan es produeixin desequilibris en les hipòtesis sobre creixement urbanístic del municipi, previstes en la documentació de les Normes subsidiàries.
- d) Quan disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió d'espais lliures públics més amplis.

Art. 4. Modificació

Si les circumstàncies ho exigeixen, es podrà modificar qualsevol element de les Normes subsidiàries. L'abast de la modificació haurà de ser coherent amb allò que s'ha previst en els números 3 i 4 de l'article 154 del Reglament referent a plans generals. Aquesta coherència haurà de justificar-se expressament.

El Projecte de modificació del planejament haurà de tenir en qualsevol cas el grau de precisió propi de les Normes subsidiàries i comprendre un estudi de caràcter macroubanístic que impliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta per les Normes subsidiàries.

Els projectes de modificació es tramitaran d'acord amb el que preveuen els articles 49 i 50 de la Llei del sòl, i art. 161 i 162 del Reglament.

Art. 5. Interpretació

Les determinacions de les Normes subsidiàries, i concretament aquesta normativa, s'interpretarà basant-se en aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, atenguin fonamentalment al seu esperit i finalitat, i també a la realitat social del temps en què han de ser aplicats.

Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'atindrà a allò que consti en els plànols que reflecteixin de forma més detallada l'ordenació.

Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del planejament en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o índex d'aprofitament.

Art. 6. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions o determinacions d'aquest planejament, i especialment de les presents Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tenguí caràcter definitiu o provisional, i ja sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions, segons està previst en els articles 57 i 78 de la Llei del sòl.

Capítol 2.

Desenvolupament del planejament

Art. 7. desenvolupament del planejament

Amb l'objecte de complementar les determinacions de les Normes subsidiàries s'elaboraran, segons el que preveuen la Llei del sòl, el Reglament i aquesta normativa, plans especials, plans parcials i estudis de detall.

Quan no sigui necessari o no estigui prevista l'aprovació prèvia dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les



Normes subsidiàries seran susceptibles d'aplicació immediata i directa.

Les Normes subsidiàries podran modificar determinacions de plans parcials, i suposarà la seva adaptació automàtica.

Les recomanacions a la preferència d'actuacions i les propostes de gestió estableixen l'ordre per al desplegament de les seves determinacions.

Per complementar la regulació urbanística es poden aprovar també plans especials de protecció, ordenances especials i catàlegs.

Art. 8. desenvolupament del planejament en sòl urbà

Serà necessària la prèvia formació de Plans especials en les àrees en que expressament es prevegi

Serà obligatòria la formació de Estudis de Detall quan així es prevegi en aquestes Normes

No obstant, en les restants àrees de sòl urbà, es podran aprovar Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall

Els Plans Especials de Protecció i Reforma Interior en els Àrees de Biniancolla i Alcalfar de gestió municipal i en procés de redacció, podran tramitar-se simultàniament amb les Normes Subsidiàries. Complimentaran les determinacions als sistemes tècnics (grafiats en el grup IV) amb les precisions i característiques del projecte d'urbanització.

Els projectes d'urbanització de sòl urbà de l'àmbit de les zones turístiques (Sectors 1,3,5,6,10,12) d'inventari d'obres realitzades i de complement d'obres a realitzar d'acord amb el grup de plànols de la sèrie SU-TUR, han de complir així mateix, pel que fa a la urbanització, les determinacions establertes pels Plans Parcial en l'article 17 d'aquesta normativa i abastaran aquells sistemes tècnics generals que se li atribueixin en cada cas.

En l'àmbit del sector urbà es realitzaran projectes d'obres ordinaris per al desenvolupament de les determinacions del present planejament

Art. 9. desenvolupament del planejament en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització

En sòl urbanitzable les Normes subsidiàries es desenvoluparan necessàriament mitjançant plans parcials. L'aprovació definitiva d'aquests plans és condició imprescindible per a la realització d'intervencions al territori corresponent. L'àmbit territorial dels plans parcials s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en les Normes subsidiàries, incloent el dels sistemes generals que se li considerin atribuïts.

Art. 10. desenvolupament del planejament en sòl no urbanitzable

Les determinacions de les Normes subsidiàries que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.

No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del planejament mitjançant plans especials que tinguin alguna de les finalitats següents:

- a) Protecció de paisatge
- b) Protecció de les vies de comunicació
- c) Protecció d'horts, conreus i espais forestals
- d) Millora del medi rural
- e) Nuclis rurals

Art. 11. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes generals

Per a desenvolupar les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre sistemes generals es podran redactar Plans Especials.

Aquests hauran de tenir com a objectiu una regulació detallada que comprendrà la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que preveu l'article 17 de les Llei del Sòl i en els articles 76 i 77 del Reglament.

Per al cas del Sistema general comunitari docent en sòl rústic previst en aquestes normes se seguiran les determinacions establertes en la fitxa d'ordenació annexa a aquesta normativa.

Art. 12. Definicions de conceptes i paràmetres urbanístics en sòl urbà o urbanitzable

Alineacions

- a) L'alineació de façanes assenyalada el límit a partir del qual hauran d'aixecar-se les construccions segons els casos.
- b) Les alineacions de vies, places i la resta d'àrees públiques fixa el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o altres



àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

c) L'alineació de façanes podrà o no coincidir amb la de vies i àrees públiques, segons els casos.

Tota construcció que d'acord amb el que s'especifica en aquestes ordenances s'autoritzi a realitzar al costat de l'alineació no podrà sobresortir d'aquesta, ni del pla vertical que ella defineix.

Reculades d'edificacions

a) En el tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació dels límits de la parcel·la o solar, la reculada s'amidarà des dels esmentats límits fins als elements més sortits de l'edifici. A l'efecte del corresponent amidament s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs, les cornises, les jardineres, les cobertes i la resta d'elements ornamentals de les edificacions que tinguin volada normal o acostumada, igual o inferior a un metre, i que no siguin practicables.

b) En els casos d'edificació entre parets mitgeres, quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques, la separació s'amidarà fins a l'alineació de façana, amb exclusió de les volades que sobre la zona de reculada pugui autoritzar el pla corresponent.

Superfície total edificada o edificable

a) La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, excepte el soterrani, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, i si escau pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada, o, si es tracta de previsió, la superfície edificable.

b) S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable a la seva projecció horitzontal limitat pel forjat o solera interior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta. No es considerarà superfície edificada l'espai destinat a dipòsits de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos. La superfície total dels elements enunciats anteriorment que excedeixi del 10% de la superfície del solar es computarà íntegrament com a superfície edificada o edificable.

c) Els balcons, terrasses, galeries o porxos i escales que estan cobertes per altres elements, formaran part de la superfície edificable o edificada d'acord amb els criteris següents:

- Íntegrament si no estan oberts almenys en un terç del seu perímetre.

- En un 50% en la resta dels casos.

La superfície dels elements enunciats anteriorment que excedeixi del 10% de la superfície del solar es computarà íntegrament com a superfície edificada o edificable.

d) A l'efecte d'allò que s'ha disposat en aquest article s'entendrà per façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, sigui quin sigui el seu material, que tenguin com a finalitat la separació de recintes entre locals interiors i el medi exterior.

Superfície d'ocupació

a) La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície edificada o edificable de les plantes, fins i tot enterrades, determina la superfície del solar ocupada o ocupable per cadascuna d'elles o per totes elles.

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

c) A les zones d'equipaments les superfícies en planta soterrani no computaran a efectes d'ocupació.

Coefficient d'edificabilitat

En els plans parcials d'aprovació inicial posterior a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes subsidiàries s'expressarà l'edificabilitat neta de les seves parcel·les o solars i també el global dels corresponents polígons, zones, sectors i total de superfície ordenada.

1) El coeficient d'edificabilitat serà la suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes que componen l'edifici dividit per la superfície total del solar.

2) El coeficient d'edificabilitat podrà referir-se, a més a més, a una illa, polígon, zona, sector o a tota la superfície afectada pel planejament. En aquest cas, es tindrà en compte el coeficient de la respectiva suma de superfícies edificables per la superfície de la unitat urbanística considerada. Se la coneixerà per edificabilitat global.

3) El coeficient d'edificabilitat es mesurarà en metres quadrats edificats per metre quadrat (m²/m²) de solar.

Alçària edificable

a) L'amidament de l'alçària dependrà del tipus d'ordenació, segons el règim d'edificació contínua o aïllada.

b) Per a totes les zones i tipus d'ordenació es fixarà necessàriament el nombre màxim de plantes incloses a la superfície edificada. S'exclouen soterranis i edificacions permeses per sobre de l'alçària reguladora, fins i tot mansardes.



Les mansardes mai no podran habitar-se com a habitatges independents.

Edificació contínua

Alçària total: S'entendrà per alçària total l'amidada des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la façana del solar fins a la major cota de coronació de cobertes. En el cas que la façana del solar sigui superior a la mínima en més d'un 50% es dividirà la façana, a efectes d'aquesta definició, en mòduls iguals a la façana mínima del solar.

Alçària reguladora: S'entendrà per alçària reguladora d'una façana l'amidada des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la façana del solar fins a la cara inferior de l'últim forjat.

Edificació aïllada

Alçària reguladora: S'entén per alçària reguladora d'un edifici la distància vertical amidada des del nivell del sòl de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta. S'amidarà en metres i en nombre de plantes.

Alçària total: S'entén per alçària total la distància vertical amidada des de la planta baixa i el coronament superior del cos més elevat de l'edifici. La diferència entre l'alçària reguladora i la total té com a objecte allotjar els aiguavés de coberta (amb pendent màxim del 25%) i la resta de construccions volumètriques que les Normes permeten situar per sobre de l'alçària reguladora.

En ordenances es definirà el nivell del sòl de planta baixa en relació amb el terreny.

murs de tancament

Els murs de tancament de parcel·les i les parets mitgeres es regiran per les alçàries següents:

Nucli urbà. Alçària màxima: 2,31 metres (corresponent a l'alçària tradicional de "7 cantons").

Llogarets. Es regirà pel mateix criteri definit per al sòl rústic.

Àrea de la costa. Alçària màxima de mur opac de paret seca d'1 metre des de la rasant de la voravia, i alçària màxima total: 1,80 metres (s'admet tela metàl·lica color verd recoberta de vegetació i tanca vegetal natural).

Illes

- 1) El perímetre edificable d'una illa comprèn una o diverses parcel·les i està definit per les alineacions de les vies i àrees públiques que el circumden.
- 2) Totes les edificacions constitutives d'una illa hauran de tenir front a la via pública. Les línies delimitadores del fons de les edificacions constitueixen les alineacions interiors d'una illa deixant a partir d'elles un espai no edificable denominat pati d'illa.
- 3) S'entén per profunditat edificable d'una illa la distància entre l'alineació de via pública exterior i l'alineació interior del pati d'illa.

S'estableix per a cada illa una profunditat edificable que delimita l'alineació interior de les construccions front del pati d'illa. Al pati d'illa, si més no, s'hi haurà d'inscriure un cercle de 10 m de diàmetre. Només en el cas que aplicant una profunditat edificable inferior a 16 m no pogués aconseguir-se la mínima dimensió del pati d'illa es considerarà l'illa completament edificable.

Coeficient d'aprofitament

El quocient de la superfície total edificable per a un polígon o totalitat de la superfície ordenada, per l'àrea respectiva, s'entendrà que representa el coeficient d'aprofitament global d'aquest polígon o superfície ordenada. S'expressa en metres quadrats per metres quadrats (m²/m²).

Capítol 3.

Desenvolupament dels planejaments successius

Art. 13. Urbanitzacions desenvolupades per particulars

1. L'aprovació definitiva dels plans parcials d'iniciativa particular es farà amb la condició de la cessió gratuïta i obligatòria al municipi, com a béns d'ús públic, de tots els terrenys destinats a carrers, places, parcs i jardins, i la resta d'elements comuns de la urbanització.

2. Les parcel·lacions i urbanitzacions particulars que no hagin estat aprovades o legalitzades, d'acord amb el que disposen els articles 40, 41 i 42 de la Llei del sòl, es consideraran clandestines. En conseqüència, la qualificació dels terrenys i les seves possibilitats d'edificació es regiran pel que disposen les presents Normes.

3. Els edificis erigits en aquestes parcel·lacions i urbanitzacions amb anterioritat a l'aprovació de les Normes subsidiàries que resultin disconformes amb elles seran qualificats com a fora d'ordenació i quedaran subjectes a les limitacions i les prohibicions assenyalades en l'art. 60 de la Llei del sòl.

Art. 14. Adequació a les normes subsidiàries

1. Els plans parcials d'ordenació no podran modificar en cap cas les determinacions de les Normes subsidiàries.

Per tant, no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones ni sectors, encara que es respecti l'aprofitament mitjà i que es mantinguin en l'àmbit del Pla índexs d'ocupació i edificabilitat iguals a la mitjana de les zones i, si s'escau, sectors que compregui.

2. Els plans especials no podran modificar les determinacions de les Normes subsidiàries, especialment les que regulen el volum i l'ús del sòl, si bé podran precisar-les.

3. En particular, els plans especials de reforma interior no podran modificar l'estructura general de les Normes subsidiàries.

4. Els estudis de detall han de respectar les determinacions de les Normes subsidiàries i, si escau, dels plans parcials. En cap cas podran reduir la superfície global dels vials, de les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions podran originar augments de volum. L'ordenació de volums que puguin realitzar els estudis de detall no poden implicar augment de l'ocupació del sòl ni increment de densitat de població, ni alteració de l'ús global fixat per les Normes subsidiàries.

Art. 15. Precisió de límits

Els límits de les zones, sectors o sistemes es podran precisar amb els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els criteris següents:

a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- 1) Alineacions o línies d'edificació vigents.
- 2) Característiques topogràfiques del terreny.
- 3) Límits de la propietat rústica o urbana.
- 4) Existència d'arbratge o altres elements d'interès.
- 5) Parets de tanques.

b) No es produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades en els plans d'ordenació a escala 1:2.000 i si escau 1:5.000 d'aquestes Normes subsidiàries.

Quan un dels límits hagi estat precisat per un pla parcial, o respongui a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquestes Normes subsidiàries, aquell límit s'ajustarà al que preestableix o defineix el Pla parcial.

Art. 16. Plans parcials

1. Els plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions previstes en l'article 13 de la Llei del sòl, l'article 45 i següents del Reglament de planejament i la documentació assenyalada en els articles 57 i següents del Reglament de planejament. A més a més, hauran d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.

2. El Pla d'etapes no podrà preveure un termini superior a 4 anys per a la realització de la urbanització. Si s'establissin diversos polígons, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.

3. Així mateix, hauran de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables. Posteriorment, aquestes determinacions podran ser modificades a través del procediment previst en els articles 118 i 119 de la Llei del sòl.

4. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa particular, hauran de preveure a més les determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 46 i 64 del Reglament de planejament respectivament.

5. Les determinacions hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva execució immediata.

**Art. 17. Contingut dels plans parcials**

Sense perjudici del que disposa l'article anterior, s'hauran d'observar les prescripcions següents:

1) L'àmbit del Pla parcial s'estendrà a un sector complet dels determinats en les presents Normes subsidiàries.

Apareixerà funcionalment connectat amb les àrees confrontants previstes per al sòl urbà per formar un lligam adequat amb l'estructura urbana. Es procurarà que compregui illes completes i que els límits del Pla coincideixin amb les vies o els espais públics perifèrics.

2) Les zones d'utilització s'establiran d'acord amb les denominacions i els tipus prevists en les presents Normes, segons la densitat de població que hagi d'habitar-les. El perímetre de cada zona es delimitarà exactament, i el destí dels terrenys es reglamentarà amb subjecció a allò que s'ha previst per al sòl urbà, mitjançant la regulació completa de les condicions de volum, ús, sanitàries i estètiques, de manera que la llicència d'edificació pugui atorgar-se de manera automàtica sense necessitat de dispensa de cap mena.

3) Les característiques de les vies públiques s'assenyalaran d'acord amb el que estableixen les normes sobre comunicacions de les presents Normes subsidiàries.

4) Les superfícies per a espais lliures es fixaran amb el detall necessari per conèixer els terrenys i els edificis que sigui necessari ocupar per als fins d'expropiació o parcel·lació.

5) Els emplaçaments reservats en cada zona per a edificis públics i serveis satisfaran els mòduls urbanístics fixats en aquestes Normes. S'indican les superfícies expropiables amb aquest fi.

6) Els serveis mínims amb què haurà de comptar el sector, a banda dels accessos rodats i de vianants o voravies i aparcaments, seran els següents:

- a) Xarxes de subministrament d'aigua i d'electricitat.
- b) Tractament i evacuació d'aigües residuals.
- c) Eliminació de fems.
- d) Enllumenat públic a tots els carrers i de vianants.

7) Les dotacions i les previsions d'aquests serveis s'ajustaran a allò que s'ha determinat en les presents Normes subsidiàries i en la reglamentació específica dels organismes competents.

En tot cas s'acompliran les determinacions dels plànols dels grups I i IV i les prescripcions següents:

Abastament d'aigua

- a) Tot tipus de planejament s'adaptarà als esquemes generals de distribució d'aigua.
- b) No s'admetran dotacions inferiors a 200 l/hab./dia.
- c) En qualsevol classe de planejament es justificarà documentalment l'existència dels cabals necessaris, extraïbles de les àrees autoritzades en aquest planejament, per satisfer les dotacions assignades per zones i usos.
- d) S'hauran de preveure boques de reg i incendis amb una pressió mínima de 5 at. i a una distància màxima de 50 m.

Sanejament i depuració

- a) Serà obligatori per a tot nou planejament el Projecte de la xarxa de sanejament d'acord amb els plànols del grup I.
- b) Els cabals de càlcul es basaran en les dotacions de consum.
- c) Tots els sanejaments que es projectin en el futur s'hauran d'adequar al sistema general previst en els plànols de la sèrie I, i executaran aquelles parts que se li atribueixin.

En casos justificats, que no pugui connectar amb la xarxa general per causes atribuïbles a altres sectors, es permetrà, amb caràcter provisional, la depuració local de les aigües a fossa sèptica i cambra estanca. En qualsevol cas s'hauran d'adequar a les determinacions dels plànols del grup I, i preveuran aquelles parts del sistema general que se li atribueixin.

Les fosses sèptiques s'adaptaran a allò establert en el capítol 3 de la Resolució de 23 d'abril de 1969 (Normes provisionals sobre instal·lació de depuradores i abocaments d'aigües residuals a la mar) i a la MTE-ISD/1974 (Ordre de 9 de gener de 1974).

Així mateix el Pla parcial haurà d'atendre, si escau, els punts següents:

- La documentació especificada en l'article 18.
- Les Normes especials especificades en l'article 19 tant per a l'ordenació de les agrupacions urbanes (art. 19) com per a l'ordenació

de la zona costanera.

- Les determinacions i els elements que segons les presents Normes s'han d'establir i fixar en el Pla parcial.
- També hauran de fixar-se en aquells casos en què s'indica que es resoldran en el planejament successiu a aquestes Normes, i aquesta condició resulti aplicable al Pla parcial.

Art. 18. Documentació dels plans

Amb independència del que disposa l'article 13 la documentació dels plans i projectes es procurarà adaptar a les normes que, amb la finalitat d'aconseguir una uniformitat desitjable, es contenen en el present capítol.

Escala

Atès que les escasses àrees que es desenvolupen mitjançant plans parcials resulten encaixades en àrees de sòl urbà, totes elles determinades detalladament a escala 1:2.000, els plànols d'informació i els de projecte dels plans parcials es redactaran a escala 1:2.000, i s'hi assenyalaran acuradament els enllaços i les referències amb les àrees urbanes veïnes.

Les escales mínimes a utilitzar en els plànols dels projectes d'urbanització seran les següents:

- Plànols de planta: a la mateixa escala que l'emprada en els plans parcials
- Perfils longitudinals: a escala horitzontal anàloga a la de la planta i a escala vertical deu vegades l'horitzontal
- Perfils transversals: 1:20, 1:50, o 1:100
- Perfils seccionals: 1:10, 1:20, o 1:50
- Detalls constructius: 1:5, 1:10 o 1:20, segons els casos

Formats

Els plànols adoptaran els formats UNE, AO, A2 i A4. La seva longitud podrà augmentar-se fins a mil dos-cents cinquanta mil·límetres, respectant la seva alçada. Per a dibuixos de grandària superior, hauran de fer-se diversos fulls amb el corresponent pla pilot.

La memòria, les normes, les ordenances i la documentació escrita adoptarà el format UNE A4.

Quadres i resums

- 1) La memòria expressarà la superfície exacta del terreny per ordenar, o anirà acompanyada d'un resum en què, a més d'aquesta dada, s'indiquen les dades següents: superfície d'espais lliures per a parcs i jardins i percentatge que representa en relació amb el total objecte d'ordenació; edificabilitat global i densitat global. En un altre supòsit es justificarà en la memòria la desviació introduïda en relació amb aquests límits.
- 2) Els plànols de zonificació dels plans parcials aniran acompanyats d'un quadre resum de determinacions.
- 3) Les normes urbanístiques i les ordenances es resumiran també en quadres.
- 4) En els plans parcials s'inclourà, per a cada polígon, un resum de característiques i un resum de sistemes i equipaments i serveis.
- 5) En els plànols s'adoptarà la simbologia expressada en les determinacions per al sòl urbà de les presents Normes subsidiàries.

Art. 19. Normes especials

Ordenació de les agrupacions urbanes

1. Generalitats. Per a l'ordenació de les agrupacions urbanes, que comprenen les àrees turístiques, s'hauran d'atendre en general les prescripcions següents, a part d'allò que s'ha disposat en capítols anteriors.

1.1. Es procurarà que la superfície a ordenar per a sòls urbans estigui d'acord amb les previsions de sostres de població i amb possibilitats per a la dotació de l'equipament d'infraestructura urbanística necessari, i tot això a fi de no afectar innecessàriament extensos sectors, evitar tant els costos excessius d'infraestructura com les àrees defectuoses atendibles o sense possibilitat de poder aconseguir les dotacions requerides, i evitar a més a més despeses desmesurades per a les obres de conservació.

1.2. S'haurà de tenir en compte el que estableix el capítol 5 d'aquestes Normes sobre defensa dels elements urbanístics especials.

1.3. Per a l'aplicació de zones i limitació d'alçàries de les edificacions només podran ser ateses les possibilitats fins al valor màxim que ve indicat per a les àrees de desenvolupament urbà i les àrees turístiques en el gràfic corresponent d'aquestes normes urbanístiques.





1.4. En tota parcel·lació, els solars projectats hauran de tenir front a via pública urbana.

Els accessos als solars sempre s'establiran a les façanes a via pública.

1.5. En el planejament successiu es fixarà, per a les distintes zones de les àrees de desenvolupament urbà i les àrees turístiques, el volum màxim que es pot construir en un sol edifici, i igual que en aquelles agrupacions afectades pel paisatge protegit no es podran sobrepassar els valors que es contenen en les presents Normes. En particular, en el supòsit de les zones hoteleres, el Pla parcial determinarà el volum màxim edificable en un sol bloc de manera que, sense sobrepassar el límit establert en les Normes subsidiàries, s'adeqüi a les característiques paisatgístiques de cada zona, introduint a més a més la normativa suficient per evitar que els blocs s'orientin de tal forma que apareguin com pantalles paral·leles a la costa.

1.6. S'establiran per a cada agrupació urbana, sigui àrea de població o àrea turística, els parcs públics a nivell d'unitat urbana, amb independència dels parcs i jardins públics que corresponguin als distintes sectors.

2. Àrees de desenvolupament urbà. Per a l'ordenació dels nuclis de població i les seves extensions, a banda de les de caràcter general abans citades, s'hauran d'atendre en particular les prescripcions següents:

2.1. El destí o l'ús primordial dels terrenys serà el de residència permanent.

2.2. Es tendirà, en l'ordenació de nous sectors de la població, a l'adopció dels tipus d'ordenació de caràcter aïllat, tant si són zones residencials, de serveis o industrials.

2.3. La densitat global màxima serà de 225 hab./ha.

3. Àrees turístiques. Per a l'ordenació de les àrees turístiques, a banda de les de caràcter general abans citades, s'hauran d'atendre en particular les prescripcions següents:

3.1. El destí o l'ús primordial dels terrenys serà el turístic o de segona residència.

3.2. A les zones residencials extensives, en les quals s'expressi clarament el seu destí a habitatges unifamiliars aïllats, no es podran fusionar més de dues parcel·les resultants dels plànols de parcel·lació aprovats, als efectes d'edificació i comptabilització d'elements urbanístics aplicables, ni tampoc es podrà realitzar la creació de poblats, llogarets o conjunts de bungalows.

3.3. A les zones residencials extensives, en les quals no s'indiqui expressament la seva destinació a habitatges unifamiliars, podran agrupar-se les edificacions en illes completes creant conjunts turístics amb equipament propi, sense sobrepassar, en cap cas, les limitacions d'edificabilitat, i realitzant i sotmetent a l'aprovació municipal un estudi de volum previ. En aquest supòsit el nombre màxim de petites unitats turístiques no excedirà d'1,2 de les unitats d'habitatge tipus familiar aïllat assignades a l'àrea.

Així mateix, en les àrees qualificades de residencial extensiva concentrada i en els mateixos supòsits del paràgraf anterior, es permetrà un nombre màxim de petites unitats turístiques que no excedirà del doble de les unitats d'habitatge de tipus familiar aïllat assignades a l'àrea. Les places turístiques, als efectes d'infraestructura, no excediran de 4 places per unitat turística.

3.4. La capacitat màxima de qualsevol centre turístic ordenat serà de 5.000 places, inclosa en aquesta xifra la totalitat de la població afectada.

3.5. La densitat màxima de població en àrees turístiques serà de 100 hab./ha.

Les àrees turístiques incloses en paisatge protegit tindran una densitat màxima de 60 hab./ha.

3.6. Tots els índexs i els coeficients expressats en el planejament (densitat, edificabilitat, ocupació, aprofitament, etc.) actuaran simultàniament, i no podran ser sobrepassades les limitacions expressades en cadascuna d'elles.

Art. 20. Ordenació de la zona costanera

En aquesta matèria es tindrà en compte allò que s'ha establert en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i la resta de disposicions aplicables.

Art. 21. Equipaments

Els plans parcials hauran de realitzar les previsions d'equipaments i de serveis prevists en les determinacions de la Llei del sòl i del Reglament de planejament.



Capítol 4. Règim del sòl i divisió del territori

Art. 22. Règim urbanístic

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveu l'article 12 de la Llei del sòl i l'article 19 del Reglament, es defineix a través de:

- La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- La qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en usos globals.

Art. 23. Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic

- El territori ordenat per aquestes Normes subsidiàries es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl, i d'acord amb el que preveu el Reglament de planejament i la Llei del sòl Rústic de Balears, en sòl urbà, sòl apte per a la urbanització i sòl rústic.
- En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i és condició indispensable en l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris.
- El sòl rústic només pot transformar-se en urbanitzable a través d'una revisió global de les Normes subsidiàries d'acord amb el que preveu l'article 3 d'aquestes Normes.

Art. 23. bis. Determinació de Zones Turístiques

Són considerades Zones Turístiques els sòls urbans i urbanitzables de costa que delimitats a les determinacions gràfiques d'aquesta norma es relacionen a continuació:

- Zona Turística de Sant Lluís sud, integrada pels següents nuclis:
 - Sa Sivina de Baix
 - Punta Prima
 - Biniancolla
 - Binibèquer Vell
 - Binissafüller
 - Son Ganxo
 - Cala Torret
 - Torret de Baix
 - Binibèquer Nou
 - Binissafüller platja
 - Cap d'en Font
- Zona turística de S'Algar-Alcalfar. Integrada pels dos nuclis mencionats:
 - S'Algar
 - Alcalfar

Art. 24. Abast de les determinacions de les normes subsidiàries

- En sòl urbà, les Normes subsidiàries necessiten l'ordenació física de forma detallada, tal com preveu la Llei, a través de la delimitació dels sòls segons el seu destí per a:
 - Vials i aparcaments.
 - Sòl d'interès per a jardins i parcs urbans i zones esportives.
 - Sòls d'interès públic i social susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.
 - Sòls privats i edificables.

Així mateix preveu les determinacions assenyalades en l'article 29 del Reglament de planejament.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/2.000 en els plànols d'ordenació.

- En sòl urbanitzable, les Normes subsidiàries determinen els sectors de desenvolupament en els plans parcials, i els elements fonamentals



de l'estructura urbana (els sistemes generals), i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells de densitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'ordenació que proposi el Pla parcial de conformitat amb aquestes Normes, si bé les Normes fixen de manera indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions comunitàries per a cada sector.

3. El sòl rústic està subjecte a les determinacions establertes per la Llei 6/97 del Sòl Rústic de les Illes Balears; la Llei 1/91 d'Espais Naturals; la Llei 6/99 i 9/99 de Directrius d'Ordenació Territorial, i la Llei 4/89 d'Espais Protegits.

Art. 25. Sistemes

1. Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, les presents Normes subsidiàries i el seu desenvolupament en plans parcials o especials assignen certs sòls per a:

- Espais lliures públics.
- Equipaments i serveis d'àmbit general.
- Sistemes tècnics, especialment viari general, abastament i sanejament d'aigua.

2. Aquests sòls, ordenats en sistemes, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament, el funcionament dels assentaments urbans, i les seves possibles transformacions en el temps.

3. La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes, i en els supòsits prevists en la legislació vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, als efectes del que disposa l'art. 64 de la Llei del sòl.

Art. 26. Sistemes generals i sistemes locals

El planejament assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori a través de la contemplació de sistemes generals i sistemes locals. Aquestes Normes Subsidiàries fixen i grafien els Sistemes Generals en els plànols I-3, I-5, I-6-A, I-6-B i I-6-C.

Pel que fa als sistemes locals, la seva regulació està continguda en aquestes Normes, quedant posposada la seva concreció per al moment del desenvolupament de cada sector a través del Pla Parcial o Especial, excepte en el cas del sòl urbà en el que les pròpies Normes Subsidiàries concreten els diferents sistemes locals. Les Normes concreten així mateix els sistemes generals que especialment s'assignen a determinat sector apte per urbanitzar o a un àmbit concret de sòl rústic.

Art. 27. Sistemes locals i proporcionalitat

1. La superfície dels terrenys, ordenats per plans parcials i plans especials de reforma interior, destinada a sistemes locals queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada zona (sector o àrea) estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.

2. Donada la relació referida en el paràgraf anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes locals, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant el tràmit de les presents Normes, comportarà la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què hagin alterat els referits estàndards.

Art. 28. Cessions gratuïtes

En sòl urbà i urbanitzable les cessions d'àrees destinades a sistemes locals es realitzen d'acord amb les determinacions del Reglament de gestió.

Capítol 5. Normes de protecció

1. Protecció de les vies de comunicació

Art. 29. Definicions

Xarxa viària

Als efectes dels planejaments successius la xarxa viària està constituïda per les vies destinades a l'ús públic, preparades per a la circulació de vehicles o vianants.



Comprèn les vies urbans o carrers i les vies extraurbans o carreteres i camins.

Elements de la xarxa viària són els que es defineixen a continuació:

Voravia. Zona longitudinal de la via, elevada o no, destinada al trànsit dels vianants.

Andana. Voravia elevada.

Apartador. Eixamplament de la calçada destinat a efectuar les parades de vehicles per deixar o recollir viatgers o mercaderies sense interceptar la circulació.

Voral. Zona longitudinal de la carretera compresa entre la vora de la calçada i l'aresta corresponent a la plataforma.

Aresta exterior de l'esplanació. Intersecció del talús del desmunt o terraplè amb el terreny natural. Quan el terreny natural circumdant estigui al mateix nivell que la carretera, l'aresta exterior de l'esplanació serà la vora exterior de la cuneta.

Carrer de servei. Carretera secundària, amb traçat sensible paral·lel a la carretera principal i accessible a aquesta només en alguns punts, per a servei dels edificis o propietats contigües.

Calçada. Zona de la carretera destinada a la circulació de vehicles. Es compon d'un cert nombre de carrils.

Carril. Zona longitudinal de la calçada amb amplària suficient per a la circulació d'una filera de vehicles.

Esplanació. Zona de terreny ocupada realment per la carretera. Els seus límits són les arestes exteriors de l'esplanació.

Mitjana. Zona longitudinal de la via que serveix de separació entre dos corrents de trànsit de diferents sentits.

Plataforma. Zona de la carretera destinada a l'ús dels vehicles formada per la calçada i els voral.

Xarxa comarcal. Conjunt de vies de trànsit important de la comarca, que formant part de la xarxa vial de l'illa permet la continuïtat de les comunicacions, els desplaçaments interns i l'accés als diferents sectors.

Ronda. Via pública que envolta totalment o parcialment una població enllaçant les carreteres que hi afluïxen.

Travessia. Via pública urbana a la qual s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera a l'interior de la població.

Via pública. Via d'ús públic, encara que sigui de propietat privada.

Art. 30. Xarxa viària urbana

Classificació de definició

1. Són vies urbans o carrers les que, estant situades al sòl urbà, no formen part d'una xarxa extraurbana o arterial, ni tenen caràcter de travessia.
2. Les vies urbanes es classifiquen en vies de trànsit ràpid, de penetració, de circumval·lació, de distribució i especials.
3. Les diferents classes de vies urbanes es defineixen de la manera següent:

- Vies de trànsit ràpid. Destinades a comunicar dos o més punts situats entre si a una distància igual o superior a cinc quilòmetres. La velocitat mínima del projecte serà de cinquanta quilòmetres per hora i es considerarà com a radi mínim dels revolts el de setanta-cinc metres.
- Vies de penetració. Concebudes per donar accés al trànsit cap a l'interior d'una determinada zona o sector urbanitzat. La velocitat mínima del projecte serà de trenta quilòmetres/hora i es considerarà com a radi mínim dels revolts el de vint-i-cinc metres, excepte en els casos de topografia molt accidentada, en els quals aquestes característiques es podran reduir amb la deguda justificació.
- Vies de circumval·lació. Vies perimetrals que serveixen per canalitzar el trànsit rodat amb la major fluïdesa i comuniquen entre si sectors urbans immediats o situats a distància inferior a cinc quilòmetres.
- Vies de distribució. Destinades a servir d'accés immediat a les distintes parcel·les o solars que integren un sector urbà i a la intercomunicació dins el mateix sector o unitat urbanística.
- Vies especials. Les no compreses entre les definides més amunt, com ara les paisatgístiques, d'estacionament o de finalitats anàlogues, passatges de vianants i altres.





Amplària de vies

1. L'amplària mínima dels carrils de circulació serà de tres metres i mig, a les vies de trànsit ràpid; de tres metres i mig a tres metres, segons els casos, a les vies de penetració i de circumval·lació; de tres metres a dos metres i mig, segons els casos, a les vies de distribució.

2. A les vies de trànsit ràpid l'amplària mínima de la plataforma entre vorades serà de 15 metres, amb doble calçada de set metres cadascuna, separada per mitjana d'un metre.

A les vies de penetració i circumval·lació, l'amplària mínima de la plataforma entre vorades serà de 5 metres per regla general, però s'augmentarà a 6 metres si la longitud del tram és superior a 300 metres; en els casos en què serveixi a zones de concentració de població simultània de 300 habitants, l'amplària mínima serà de 7 metres, i en casos especials en què resulti obligada la direcció única, i les condicions topogràfiques del terreny siguin molt adverses, es podrà autoritzar una amplària de calçada de 4 metres en una longitud que no excedeixi de 300 metres.

3. L'amplària assenyalada en els paràgrafs anteriors no inclou la cuneta per a la recollida d'aigües pluvials. Per al cas de les vies en què quedi prohibit l'estacionament, sigui prolongat o d'emergència, el voral tindrà una amplària mínima de 2 metres i mig que s'addicionarà a la de la calçada.

4. L'amplària mínima de la voravia o andanes, inclosa la vorada, si n'hi ha, serà d'un metre i mig, excepte a les vies de trànsit ràpid, que serà de dos metres i mig.

Particularitats de les vies

1. En tot pla parcial d'ordenació es completaran els perfils tipus de cadascuna de les distintes classes de vies que es projecten especificant: els carrils de circulació, segons les distintes direccions que es prevegin, la zona d'estacionament, l'amplària total de les calçades, les voravies i l'amplària total de les vies. Aquesta darrera s'haurà de justificar d'acord amb la previsió d'intensitat de trànsit que s'estimi es produirà per a les previsions de saturació del planejament.

2. A les vies projectades en fons de sac, així com també als ramals, que per raons de planejament o de programa d'actuació quedin momentàniament tallats i sense sortida, es disposarà, al seu extrem, d'una placeta de gir amb un radi mínim de 6 metres. Als terrenys amb fort pendent o que presentin dificultats per les seves condicions topogràfiques, s'autoritzarà la substitució d'aquesta placeta per un eixamplament de la via que permeti la maniobra de gir d'un vehicle la longitud mínima del qual sigui de 5 metres.

Aparcament

1. El Pla parcial definirà les zones d'aparcament i d'estacionament de vehicles programades, segons les necessitats del sector o zona ordenada i tenint en compte la previsió d'afluència de trànsit, en el mateix període que l'assenyalat en el primer paràgraf de l'article anterior; en àrees exteriors públiques computaran sempre com a superfície vial.

2. En la dimensió i la distribució dels aparcaments es tindran en compte els factors següents:

- Nombre d'habitants previst en el sector urbà per ordenar i els percentatges mínims prevists per a cada zona.
- Edificis de caràcter públic, polígon de serveis o industrial i el seu emplaçament.
- Zones i centres esportius d'especial interès com ara platges, ports, punts panoràmics, i altres d'anàlegs.

3. La superfície destinada a aparcament públic i definida en els plànols d'ordenació, conforme amb el que assenyalen els apartats anteriors, no serà en cap cas inferior a 1m² per habitant, segons la població calculada conforme a la densitat que assenyalava aquest pla, i d'acord amb els percentatges establerts per a cada zona en les presents Normes.

S'hauran d'atendre els punts següents:

- a) Els aparcaments en àrees exteriors públiques computaran sempre com a superfície vial, en cap moment es computaran com a superfície destinada a aparcament, com les superfícies vials dedicades a la circulació de vehicles o sigui la superfície dels carrils, tant si es tracta de vies principals com de serveis, ni tampoc les senderes de vianants, voravies mitgeres, vorals d'estacionament, etc.
- b) No es podran construir els aparcaments sobre les zones verdes d'ús públic o privat, encara que excepcionalment es podran preveure en els plans d'aprofitament del seu subsòl sempre que no vagi en detriment de l'equipament col·lectiu i no suposi modificació de l'extensió, configuració i aprofitament de la zona verda.
- c) Les superfícies dedicades a aparcament públic a les taules d'estàndards de les Normes urbanístiques no comprenen els aparcaments privats de les edificacions característiques (zona residencial, hotels, comerços i la resta d'usos públics industrials, etc.) i estan destinats primordialment a aparcaments d'individus no residents.

4. S'atendran les especificacions següents sobre aparcaments:





a) La dotació d'una plaça d'aparcament s'ajustarà als mínims següents:

- Places d'aparcament a l'aire lliure 15 m²/plaça
- Places d'aparcament en obra edifici 20m²/plaça.

b) Les taxes d'aparcament privat per a les edificacions serà la següent:

- Residencials
- Una plaça d'aparcament per habitatge, apartament o local de negoci.
- Hotels

Una plaça d'aparcament per cada 5 places i una plaça d'aparcament per cada 5 empleats o personal de l'establiment.

- Edificis públics i comercials

20m² de plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície total edificable i una plaça d'aparcament per cada 5 empleats o productors.

- Activitats i instal·lacions complementàries

El 25% de la superfície de parcel·la dedicat a aparcament.

- Indústries

Una plaça per cada 5 productors i, en cas de tenir la indústria comerç de venda al públic tant a majoristes o a detall, s'incrementarà en la proporció de 20 m² per 40 m² de superfície total edificable.

Protecció de les vies

La reculada mínima de les edificacions, comptada des de la vora exterior de les voravies o alineació de carrer, serà de 5 metres, excepte els casos de nucli antic i àrees d'edificació en illa tancada. Aquesta reculada mínima serà de quinze metres en el cas de les vies de trànsit ràpid.

Publicitat en vials

Es prohibeix la publicitat en vials i cruïlles que no sigui adossada a la propietat. Per a la seva instal·lació se sol·licitarà llicència municipal, i haurà d'estar redactada en qualsevol dels idiomes oficials de les Illes Balears. Els caràcters dels rètols i les traduccions en idiomes estrangers no excediran en cap cas de 10 cm d'altura.

Art. 31. Xarxa viària no urbana

Definició general

1. Vies no urbanes o carreteres són aquelles no situades al sòl urbà o les que, estant-hi, formen part d'una xarxa arterial o tenen el caràcter de travessia.
2. Amb la denominació genètica de carretera es designa, als efectes de les presents Normes subsidiàries, tant les actuals carreteres a càrrec de l'Estat o dels seus organismes autònoms, de la Diputació, del municipi o dels particulars en règim d'autorització administrativa, com els camins veïnals o de servei.

Definició de zones

S'efectuen de la forma següent d'acord amb les definicions del Pla provincial.

Zona vial

La realment ocupada per la via, o sigui el terreny afectat per l'esplanació o, si escau, el comprès entre tanques o límits, la titularitat del qual com a domini privat no sigui degudament justificada.

Zona de reserva vial

La compresa entre el límit de la zona vial i una línia paral·lela a l'eix de la calçada, a cada costat de la carretera i situada a una distància fixa de cada tipus de carretera, que s'amidarà horitzontalment i en sentit perpendicular a aquest eix.



Aquestes dues franges de terreny marginals seran inedificables però podran utilitzar-se, amb l'autorització prèvia, per a instal·lació de serveis.

Àrea de protecció territorial (APT)

La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària, i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

Classificació de les carreteres i distàncies mínimes del límit de cada zona a l'eix de calçada.

D'acord amb la Llei 5/90, de 24 de maig, de Carreteres de les Illes Balears, s'estableix la classificació següent:

Les carreteres de les Illes Balears s'integren en les xarxes següents:

- Xarxa primària, constituïda per les carreteres per on discorren trànsits d'interès general de la comunitat, per la importància quantitativa o qualitativa que tenen, per comunicar les principals localitats o comarques, els ports o aeroports i per servir de base als principals eixos econòmics, comercials i turístics que formen en cada illa una xarxa de connexió.
- Xarxa secundària, inclou aquelles carreteres que, sense tenir les característiques de la xarxa primària, serveixen de comunicació intercomarcal en cada illa, o compleixen una funció que supera l'àmbit municipal i que distribueixen el trànsit per tot l'àmbit insular.
- Xarxa local i rural, constituïda per aquelles carreteres la funció de les quals es limita a donar solució al transport viari preferentment en l'àmbit propi del terme municipal.

Es defineix com a zona de protecció de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació i a una distància d'aquestes de:

- a) Vint-i-cinc (25) metres en carreteres de quatre (4) o més carrils.
- b) Devuit (18) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària.
- c) Vuit (8) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes local o rural.

A la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, amb l'autorització prèvia, en tot cas, de l'organisme gestor.

En tot cas es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera. Seran indemnitzables l'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que s'ocasionin per la seva utilització.

Urbanitzacions

1. Els accessos de les urbanitzacions, fronterers o no amb carretera, es traçaran en forma sensiblement perpendicular a aquesta. A aquests efectes laterals a què es refereix l'art. 59 de la Llei del sòl, se separaran de la carretera en la proximitat dels accessos almenys 50 metres, perquè la desembocadura a la carretera compleixi la condició anterior.
2. Les diferents interseccions distaran entre si, almenys, cinc-cents metres. I s'acomplirà, com a mínim, la distància de dos-cents cinquanta metres fins als límits de la propietat contigua, si no està urbanitzada.
3. Tot projecte d'urbanització haurà d'incloure un estudi del trànsit interior i del procedent i amb destí a la carretera que haurà de servir de base per al dimensionat de la xarxa viària interior, així com el projecte d'intersecció redactat d'acord amb les normes tècniques vigents, que haurà d'incloure també les determinacions que afectin vies exteriors a la urbanització i que com a conseqüència d'ella és necessari modificar.

Accessos

Els accessos a vies públiques de projecció d'acord amb les normes tècniques vigents, tindran cura especialment de la visibilitat, senyalització, desguassos i capacitat, i se'ls dotarà de ferm bituminós, de formigó o de qualsevol altre tipus de material que elimini la pols i el fang, en una longitud mínima de 50 metres si la d'accés fos superior.

Senyalització

1. No es podrà obrir al trànsit una nova via pública si no ha estat dotada de l'adequada senyalització, conforme a la reglamentació tècnica vigent.
2. Així mateix hauran de ser objecte de senyalització totes les vies públiques existents que comptin amb ferm asfàltic.



Publicitat al costat de carreteres

Es prohibeix la publicitat a les carreteres en tot el terme municipal, incloent els rètols direccionals d'indole particular. Si es cregués d'interès públic la instal·lació d'algun rètol direccional o de senyalització, se sol·licitarà a l'Ajuntament, ja que serà ell en tot cas qui proveirà aquesta instal·lació si ho considerés procedent.

Tanques

El tancat de les vies que travessin àrees rústiques es realitzarà amb paret seca de pedra a l'estil tradicional.

2. Sistema general de comunicacions i servituds d'aeroports

Art. 32. Sistema aeroportuari

El règim del sòl serà el derivat del Pla director aprovat definitivament i del Pla especial.

Àmbit

Les següents ordenances afecten els terrenys pròxims a l'aeroport de Menorca.

Servitud de l'aeroport

1. Les superfícies i les delimitacions de l'espai aeri de servitud, així com els obstacles fora de la proximitat dels aeròdroms vénen regulats pel Decret del Ministeri de l'Aire 584/1972, de 24 de febrer, i els que d'ara endavant es promulguin.

2. Per sobre d'aquestes superfícies i espais no es permetrà la creació d'obstacles aeris, i respecte als existents s'atindrà al que disposa l'esmentat Decret pel que fa a la seva eliminació o a la seva senyalització per garantir amb seguretat i eficàcia les operacions de les aeronaus.

3. La naturalesa i l'extensió de les servituds aeronàutiques específiques de l'aeròdrom seran les establertes, confirmades o modificades mitjançant un decret a proposta del Ministeri de l'Aire.

4. Es recomana al Ministeri de l'Aire l'execució d'allò que s'ha establert en el Decret, i no podran autoritzar-se construccions, instal·lacions o plantacions en els espais i zones assenyalades, sense resolució favorable prèvia a l'esmentat Ministeri.

Servituds de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques

1. Anàlogament a l'esmentat anteriorment, vénen regulades pel mencionat Decret 584/1972, de 24 de febrer.

2. La naturalesa i l'extensió de les servituds seran les establertes pel Ministeri de l'Aire.

3. No podran autoritzar-se construccions i instal·lacions en els espais i zones assenyalats en l'esmentat Decret sense l'aprovació prèvia del Ministeri de l'Aire.

Norma fonamental

A la zona d'aproximació final als aeroports, i en un rectangle d'amplària centrada respecte a l'eix de la pista de sis-cents metres i longitud de mil, no sols s'hi haurà d'evitar a tota costa l'erecció de qualsevol obstacle, sinó que s'hi haurà d'aconseguir un desallotjament total, incloses les vies de circulació.

Zona de seguretat

A les zones de seguretat per a pistes d'aeroports hauran de complir-se rigorosament totes les prescripcions que siguin assenyalades pel Ministeri de l'Aire per a les seves instal·lacions.

Es grafia en el plànol I-2-A com a sistema general de comunicacions (sistema aeroportuari).

3. Conservació i defensa de la natura

Art. 33. Normes generals

1. L'observança d'aquestes Normes amb vista a la conservació de la natura, a la defensa de les seves riqueses i bel·leses, el complex panoràmic, la nitidesa del medi ambient i les perspectives que convé al millor fi social, col·lectiu o per al foment del turisme, i fins i tot als beneficiosos efectes per a la comunitat en els aspectes de salubritat, sanitat i convivència comporta la limitació que defineix el contingut



normal de la propietat, segons la seva qualificació urbanística, que l'ús dels llocs no podrà apartar-se del destí previst, ni cabrà efectuar noves construccions ni altres parcel·lacions o urbanitzacions, moviments de terres, fixació de cartells de propaganda o publicitaris, talls d'arbratge o qualsevol altre ús anàleg de manera diferent del regulat en les Normes subsidiàries.

2. Els organismes competents, per formular i aprovar els plans d'ordenació, i l'Ajuntament, en atorgar les llicències per als actes assenyalats en l'article 165 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, tindran en compte el que disposen les presents Normes.

Anàlogament, els altres organismes facultats per concedir autoritzacions o llicències, en els casos que preveu la legislació vigent, tindran en compte igualment les presents Normes.

3. El sòl rústic protegit està definit en la Llei 1/1991 d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció i l'annex 1 de la Llei 6/99 de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries.

Art. 34. Normes generals d'ambient i d'estètica

1. Generalitats

S'entendran per Normes d'ambient i d'estètica, als efectes de les Normes subsidiàries, aquelles especificacions, conjunts, plantacions, elements propagandístics així com qualsevol fet, modificació o manipulació que pugui aportar alteracions al medi ambiental, tant en la seva disposició, textura, localització, forma, estils, materials d'acabat i col·locació.

L'àmbit d'aquestes Normes comprèn tot el terme municipal.

2. Trajectes pintorescos

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o alçària de les construccions o de les seves tanques o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les bel·leses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendrà que constitueixen trajecte pintoresc tots els paratges subjectes a protecció del paisatge, i el sòl rústic en qualsevol de les seves qualificacions, excepte en els casos en què, per reconeguda perillositat del lloc o per l'indole d'instal·lacions, s'hagin d'adoptar mesures de protecció suficients.

3. Instal·lacions per a serveis

En general els pals que serveixen de suport a línies d'alta tensió o baixa tensió, casetes transformadores d'energia elèctrica, o altres pals i estacions de línies telecomunicatives s'emplaçaran en llocs i en formes que no desentonin amb l'element natural que contribueix a caracteritzar el panorama, i fins i tot es procedirà a arbitrar els mitjans oportuns que harmonitzin amb el paisatge, tant en la previsió dels seus traçats, construcció, col·locació i acabats.

4. Publicitat

A les zones urbanes podrà autoritzar-se la col·locació d'anuncis publicitaris o cartells de propaganda d'acord amb la normativa de cada zona.

La publicitat en carreteres queda regulada d'acord amb l'article 36 de la Llei 5/90, de 28 de maig, de Carreteres de la C.A.I.B.

5. Protecció de la vegetació

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció a l'arbratge, i a les masses de vegetació. S'haurà de procedir a l'eliminació periòdica d'arbúcia i destrosses.

Els talls i les tales hauran de ser degudament justificades i autoritzades, i això sempre que siguin compatibles amb les mesures adequades per a la defensa de l'arbratge i la vegetació que al seu lloc constitueixen l'ambient paisatgístic, i es mantengui la flora pròpia de la zona.

Seràn especialment defensades les espècies arbòries característiques i típiques del terme com són el pi, l'alzina, el ginebre, etc. Entre les silvestres, la palmera, els xiprers, i d'altres espècies nobles d'ornament i exòtiques; els exemplars aïllats o agrupats de reconegut valor pintoresc i les plantes peculiars de la comarca.

6. Moviments de terra

Els exemplars rocosos seran preservats en la mesura que es pugui i quedaran prohibides les grans excavacions a cel obert i els grans desmunts i terraplenaments que transformin sensiblement les característiques topogràfiques del lloc. Els desmunts produïts per pedreres o per





explotació de jaciments estaran subjectes a l'aplicació dels reglamentaris projectes de feines, i s'adoptaran les requerides mesures d'ocultació i les menors desfiguracions a fi de no comprometre el paisatge circumdant. A les zones de paisatge protegit quedaran restringides les pedreres o jaciments, que mai no seran a cel obert i, en tot cas, necessitaran d'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme.

En llocs d'elements paisatgístics singulars quedaran absolutament prohibides.

7. Enderrocs i abocadors de fems

Es regularà d'acord amb la Llei 11/97, de 24 d'abril, d'Envasos i Residus d'Envasos, la Llei 10/98, de 21 d'abril, de Residus, i el Pla director sectorial de residus sòlids de Menorca.

8. Normes particulars

Seràn les constitutives de cada zona en les àrees de desenvolupament urbà i àrees turístiques. També ho seràn en les àrees agrícola-ramaderes i forestals del paisatge. S'indiquen en cada cas les normes d'ambient i d'estètica.

9. Normes especials

Són les específiques dels conjunts singulars, constructius especials de caràcter religiós, educatiu o esportiu, aeroport, vies de comunicació, línies de transport d'energia, etc. Les seves condicions estètiques es determinaran en la normativa particular de cadascun dels apartats anteriors i en els que s'assenyalin, si procedís, en la confecció d'un pla especial, per aconseguir unes requerides proteccions del paisatge, ambient o en les seves determinacions específiques de la Llei del sòl.

Art. 35. Prevenció d'incendis forestals

1. Per a la protecció de les muntanyes contra incendis s'aplicaran les mesures preventives establertes per la Llei 81/1968, de 5 de desembre, la Llei de Puigs de 8 de juny de 1957, i el seu Reglament aprovat per Decret 485/1962, de 22 de febrer.

2. Entre les mesures de prevenció figuren els treballs d'obertura i de conservació de tallafocs, neteja d'arbratge, i eliminació de material o past, així com les de construcció de vies d'accés, dipòsits i punts de preses d'aigua i qualssevol altres que tinguin com a objecte evitar els incendis forestals.

3. A l'efecte de la delimitació prevista en l'article 25 de la Llei 6/99 de Directrius d'Ordenació Territorial i Mesures Tributàries, s'han grafiat en els plànols I-2 les àrees de prevenció de riscos (APR).

No obstant això, d'acord amb l'article 21.4 serà l'administració competent qui estableixi l'àmbit definitiu.

Art. 36. Lluita contra la contaminació atmosfèrica

1. Les activitats productores de fum, pols en suspensió, boira, vapors o gasos que alterin les condicions normals de l'atmosfera, hauran de comptar amb les instal·lacions adequades i eficaces de supressió de fums, precipitació de pols o depuració dels vapors o gasos en sec, en humit o per procediment elèctric.

2. A través dels serveis competents es vigilarà a més a més el compliment del que disposa el Codi de la circulació, especialment en l'article 90, així com l'observació del Decret 2.107/1968, de 16 d'agost, sobre règim aplicable a les poblacions amb alt nivell de contaminació atmosfèrica.

Així mateix, amb vista a la preservació de la contaminació atmosfèrica s'observarà el Decret 833/75 i l'Ordre del Ministeri d'Indústria i Energia del 18-10-76, i el Decret 20/87 de les Illes Balears.

També s'atendrà al que disposa l'Ordenança municipal sobre protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions, i al que disposa el RD 1088/1992 d'11 de setembre de 1992, sobre limitació d'emissions a l'atmosfera de determinats agents contaminants.

Art. 37. Depuració d'aigües residuals

1. Les aigües residuals no podran evacuar-se directament a la mar sense una depuració prèvia que garanteixi les condicions de salubritat organolèptiques de les aigües marines.

Els abocaments es realitzaran de manera que es compliran les condicions establertes en el Decret 13/1992, de 13 de febrer, de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, i que a la zona d'abocament l'aigua de mar complirà els requisits de qualitat establerts en el RD 734/1988, d'1 de juliol, sobre normes de qualitat de les aigües de bany.

2. Així mateix, els nuclis de població no costaners hauran de comptar amb les instal·lacions depuradores convenients.

3. El sistema de depuració s'haurà de preveure en els esquemes de serveis dels plans d'ordenació, especialment dels corresponents a zones costaneres.

Art. 38. Prevenció d'altres efectes perjudicials al medi ambient

Per a la defensa de la natura i en especial per a la protecció del medi ambient, s'aplicarà el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i la resta de disposicions vigents sobre les matèries següents:

- a) Pertorbacions produïdes per sorolls i vibracions.
- b) Riscs d'explosions i d'incendis.
- c) Emissió incontrolada de radiacions tèrmiques, lluminoses, electromagnètiques i altres.
- d) Riscs mecànics.
- e) Destrucció i esgotament dels recursos naturals.

S'atendrà també al que disposa l'Ordenança municipal sobre protecció del medi ambient contra la contaminació per sorolls i vibracions.

Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i la resta d'instal·lacions de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major, d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals, així com la instal·lació de lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

Per a l'adequada protecció dels aqüífers s'adoptaran les mesures previstes en els articles 84, 85 i 89 de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i el Reglament que desenvolupa el títol V d'aquesta Llei, aprovat mitjançant RD 849/86, d'11 d'abril de 1986.

Art. 39. Destrucció i transformació de fons

Es regularà d'acord amb el Pla de residus sòlids de Menorca.

4. Protecció del paisatge

Art. 40. Norma general de règim aplicable

1. Per a una millor garantia de la conservació i la defensa de les belleses naturals de la comarca, que interessa mantenir en bé de tota la comunitat, i per al mateix desenvolupament i foment dels fins turístics, s'estableixen en determinats llocs del terme municipal la qualificació de paisatges protegits.

2. Es podrà redactar un pla especial de patrimoni cultural immoble complementari de les presents Normes subsidiàries.

En aquest pla es recollirien fonamentalment les àrees rústiques o urbanes que pel seu especial interès paisatgístic, històric, artístic o tradicional, han de ser conservades, protegides i revitalitzades. Per a això el pla especial s'orientaria en dos sentits:

- a) Intensificar la normativa de protecció dels sectors declarats en la delimitació d'àrees com a paisatges protegits.
- b) Realitzar al nucli urbà, a les zones que han de ser conservades pel seu interès històric, artístic o tradicional, un estudi d'informació urbanística indicant:
 - Plànol de situació i plànol topogràfic de la zona.
 - Breu història urbanística de la ciutat i el seu creixement.
 - Usos a què estan destinats.
 - Edat i estat de conservació de les zones.
 - Valoració dels edificis:
 - Valor monumental
 - Valor tradicional
 - Valor ambiental
 - Sense valor
 - Edificis per restaurar i demolir.
 - Valoració dels ambients urbans actuals amb croquis d'informació fotogràfica.
 - Plànols, croquis i informació fotogràfica dels edificis més importants, històrics, artístics, o tradicionals.
 - Estudis dels elements arquitectònics característics de la zona (ràfecs, buits, gelosies, materials de façana, etc.).
 - Estudi de circulacions, assenyalant els aparcaments i els punts conflictius.
 - Enllumenat de pavimentacions, zones verdes, voravies i elements urbans com ara boques de reg, clavegueram, enllumenat, etc.



-Estudi de visites del conjunt des de l'interior i a l'exterior.

Amb aquestes dades, acompanyades d'una informació fotogràfica abundant i una Memòria històrica i justificativa, es confeccionaran uns plànols de zonificació, indicant el sector urbà a protegir i revitalitzar, les zones de respecte que l'envolten i una normativa especial per ser aplicada en aquests sectors, basada fonamentalment en les instruccions per a la defensa dels conjunts historicoartístics de l'Ordre del Ministeri d'Educació i Ciència, de novembre de 1969, i en les lleis del tresor artístic.

3. Per a la conservació i la protecció del paisatge, i a causa de la importància adquirida amb el pas del temps, s'han redactat a aquest efecte la Llei 1/91, de 30 de gener, d'Espais Naturals i la Llei 6/99, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial, que ho regulen de forma detallada. Aquestes Normes s'adapten a les determinacions de les esmentades lleis.

Art. 41. Règim i normes urbanístiques dels paisatges protegits

En la normativa del sòl rústic es regularan les normes urbanístiques del sòl protegit.

Art. 42. Règim i normes urbanístiques dels sòls protegits

En la normativa del sòl rústic es regularan les normes urbanístiques del sòl protegit.

5. Defensa del medi rural

Art. 43. Normes de defensa i d'actuació

Normes generals

És missió fonamental d'aquestes Normes la tutela i defensa del medi rural mitjançant la imposició de les presents Normes urbanístiques en la part corresponent.

1.1. Les característiques dels terrenys que, conforme al que disposen els articles 65 i 66 de la Llei del sòl, constitueixen sòl rústic hauran de ser objecte de conservació i defensa.

1.2. El sòl rústic no podrà ser objecte d'utilitzacions que impliquin transformació del seu destí pròpiament agrícola o forestal i la propietat dels terrenys estarà subjecta a aquesta limitació i a les altres establertes en l'art. 69 de la Llei del sòl, assenyalant-se que en les presents Normes subsidiàries i en la seva normativa es defineixen explícitament les limitacions i les condicions apropiades per a la defensa del medi rural en les seves distincions d'àrees.

1.3. Als terrenys rústics els propietaris hauran de dur a terme els aprofitaments i les explotacions que siguin naturalment susceptibles, d'acord amb les disposicions dictades pel Ministeri d'Agricultura o pel Consell en el desenvolupament de les seves competències respectives.

1.4. Amb la finalitat de millorar el medi rural i a través de plans especials es podrà perseguir:

- a) La protecció dels llocs rústics de situació pintoresca, amenitat, singularitat topogràfica o record històric.
- b) La modificació a l'efecte de millorar l'aspecte exterior de les edificacions, el caràcter arquitectònic i el seu estat de conservació.
- c) L'alteració per a millora de determinats elements vegetals, arbratge o jardins.
- d) L'acoblament i l'harmonització de les edificacions al medi ambiental.

6. Regulació de les activitats extractives

Art. 44. Regulació de les activitats extractives

Queden regulades pel Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears, publicat en el BOCAIB en data 1/7/97 (núm. 82) i 26/7/97 (núm. 93).

7. Conservació i valoració del patrimoni artístic del municipi

Art. 45. Protecció del patrimoni historicoartístic

(L'aprovació provisional de l'expedient determina la incorporació dels catàlegs arquitectònic i etnològic del municipi de Sant Lluís).

Edificis singulars en el medi rural

No podrà edificar-se en un radi de 50 m des del centre del monument o 50 m al voltant del perímetre del conjunt monumental. La torre de



sentinella de Punta Prima, ubicada en una àrea urbana, afectarà les construccions en un radi igualment a 50 m, les quals no podran excedir en alçària dos metres per sota de l'horitzontal de la base de la torre.

Art. 46. Mesures generals de protecció

Norma general

Les construccions de tota mena en terrenys urbans i rústics hauran d'adaptar-se en allò bàsic a l'ambient estètic de la localitat o sector perquè no desentonin del conjunt mitjà en què estiguessin situades, d'acord amb la present normativa.

Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran de ser compatibles amb ell.

La limitació establerta en el paràgraf anterior s'observarà igualment quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués diversos o algun de gran importància.

1.-Protecció a través del planejament

La competència urbanística concernent al planejament comprendrà la facultat d'orientar la composició arquitectònica de les entitats i regular, en els casos en què sigui necessari, les seves característiques estètiques.

L'Ajuntament podrà formular i tramitar plans especials de conservació i valoració del patrimoni històric o artístic d'acord amb el que preveu la Llei 16/85 del Patrimoni Històric Espanyol, i la Llei 12/98 del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

2.-Competència

L'Ajuntament vetlarà per la conservació dels monuments i llocs artístics i històrics emplaçats en el seu terme municipal instant quan sigui necessari el Consell Insular perquè actuï d'acord amb el que preveu la Llei 12/98 del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Art. 47. Monuments prehistòrics i protohistòrics

1. Protecció actual

Ve regulada per la Llei 16/85 del Patrimoni Històric Espanyol i la Llei 12/98 del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

2. Col·laboració de l'Ajuntament

En execució de plans especials l'Ajuntament col·laborarà amb els organismes gestors per a la informació del corresponent inventari detallat dels monuments i restes prehistòriques i protohistòriques i formularà suggeriments sobre les disposicions que resulti convenient dictar per al millor compliment de la Llei 12/98.

(L'aprovació provisional de l'expedient incorpora, com a annex específic a la Norma subsidiària, el Catàleg arqueològic del municipi de Sant Lluís elaborat pel Consell Insular de Menorca).

8. Protecció del domini públic marítimoterrestre

Art. 48. Normativa de protecció

-La utilització del domini públic marítimoterrestre es remetrà al que disposa el títol III de la Llei de Costes.

-Els terrenys contigus a la ribera de la mar estan sotmesos a les limitacions que estableix el títol II de la Llei de Costes a través de les servituds i en concret a allò que s'ha establert en els articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de l'esmentada Llei i concordants del seu Reglament.

-Les obres i les instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zones de domini públic i servitud, es regularan per allò que s'ha especificat en la disposició transitòria quarta de l'esmentat text legal.

- Davant qualsevol possible contradicció que es plantegi en relació amb la delimitació provisional del domini públic marítimoterrestre grafiat en els plànols d'aquestes Normes subsidiàries, s'aplicarà allò que s'ha determinat en els plànols de l'esmentada delimitació realitzats per la Direcció General de Costes (Demarcació de Costes de Balears) de data 10 de març de 2000, 10 d'agost de 2001 i 27 de setembre de 2002.

**Capítol 6.**
Regulació d'usos**Art. 49. Règim d'usos del sòl i de les edificacions****1. Grups d'usos**

A efectes del disposat en aquestes Normes i de les contingudes en els plans que les desenvolupin, els usos s'agrupen segons els següents:

- 1.- Usos públics. Són els referents a usos i serveis públics realitzats o en préstec per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. Estant compresos els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant lloguer o qualsevol altre títol d'ocupació.
- 2.- Usos col·lectius. Són els privats destinats al públic o als que s'accedeix per la pertinència a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.
- 3.- Usos privats. Són els que, no estant inclosos a l'apartat anterior, es realitzen per particulars en béns de propietat privada.

2. Condicions d'ús: classes

Els usos a considerar en el Terme Municipal es classifiquen en els següents grups:

A-Residencial	I-Habitatge	1-Unifamiliar
		2-Plurifamiliar
	II-Col·lectiu	3-Comunitari
B-Productiu	III-Rural	4-Agrícola
		5-Ramader
		6-Forestal
		7-Cinegètic
		8-Extractiu
	IV-Industrial	9-Indústries
		10-Magatzems
		11-Tallers
	V-Turístic	12- Habitatge turístic
		13-Hoteler
	VI-Serveis (terciari)	14-Administratiu
		15-Comercial
		16-Aparcament d'automòbils
		17-Serveis de l'automòbil
C-Dotacional	VII-Equipaments	18-Docent
		19-Sanitari
		20-Sociocultural
		21-Esportiu
		22-Sales de reunió i espectacles
	VIII-Especials i	23-Protecció civil
	de seguretat	24-Defensa
		25-Presons
		26-Cementiris
	IX-Infraestructures	27-Serveis generals
		28-Vials i estacions
	X-Espais lliures	29-Espais lliures

A.- ÚS RESIDENCIAL: És l'ús que correspon a l'allotjament permanent de persones i comprèn dos usos globals: habitatge i col·lectiu.

I.- HABITATGE: És l'ús residencial corresponent a l'allotjament familiar. Es subdivideix en dos usos detallats:

1. Unifamiliar: Corresponent a l'allotjament d'una família. Haurà d'estar situat en una parcel·la independent amb accés exclusiu.



2. Plurifamiliar: Corresponent a l'allotjament de diverses famílies.

II.- COL·LECTIU: És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari de persones. Presenta un ús detallat:

3. Comunitari: Corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.

B-ÚS PRODUCTIU: És el corresponent a l'obtenció, transformació i emmagatzematge de matèries, i a la producció de béns i serveis.

Comprèn quatre usos globals: rural, industrial, turístic i serveis o terciari, que engloba altres usos detallats tal com es descriuen a continuació:

III-RURAL: Es subdivideix en cinc usos detallats:

4. Agrícola: Correspon a totes aquelles activitats, relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge provisional de productes vegetals cultivats, però en cap cas l'elaboració de productes derivats.

La plantació d'espècies ornamentals sense finalitat productiva no es considera ús agrícola.

5. Ramader: Agrupa totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses les activitats i instal·lacions destinades a la matança i esquarterament d'animals, i transformació dels seus productes que a tots els efectes són considerats com a ús industrial.

A l'objecte d'una major regulació es distingiran dos usos ramaders:

a) Ramader Intensiu, és la cria, engreixament o manteniment d'animals a instal·lacions especials.

b) Ramader Extensiu, no suposa necessàriament realització d'instal·lacions, llevat de porxos per resguardar als animals i, en el seu cas, sales de munyiment, formatgeries o altres inherents a l'activitat.

No es considerarà ús ramader la cria i engreixament d'animals per consum familiar.

6. Forestal: Contempla totes aquelles actuacions destinades a l'explotació dels recursos de masses arbòries i arbustives naturals o de les repoblacions efectuades en aquest sentit.

7. Cinegètic: Reuneix les activitats amb l'aprofitament dels animals salvatges del territori. No es consideraran ús cinegètic les instal·lacions destinades a la cria, estança, o alimentació d'espècies destinades a la caça. A tots els efectes aquestes activitats s'integraran dins l'ús ramader intensiu.

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

IV-INDUSTRIAL: Es subdivideix en tres usos detallats:

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

10. Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit de conservació.

11. Tallers: Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques.

V-TURÍSTIC: Es subdivideix en dos usos detallats:

12. Habitatge turístic de vacances. S'entén per habitatge turístic de vacances, i segons la Llei 2/1999 General Turística de les Illes Balears, l'establiment unifamiliar aïllat, en què es presti servei d'allotjament, amb un número limitat de places, que disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments dins l'establiment, i que utilitzi les vies habituals de comercialització turística o que ofereixi serveis turístics.

13. Hoteler: Corresponent a l'allotjament temporal de vianants o turistes tal com es regula a la Llei 2/1999 General Turística de les Illes Balears.

VI-SERVEIS O TERCIARIS: Es subdivideix en quatre usos detallats:

14. Administratiu: És el corresponent a les activitats de gestió, direcció, planificació i projectes que es desenvolupin en oficines i despatxos de professionals.

15. Comercial: són les activitats així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 12 de desembre).



Es consideraran, així mateix, incloses en aquest grup la prestació de serveis personals com perruqueria, bugaderia en règim d'autoservei, modista, funeràries i similars.

S'exclou completament l'ús de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats, en règim d'autoservei, de grans dimensions, segons la normativa autonòmica de comerç detallista.

En compliment del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears i als efectes del previst a l'article 17 s'estableix com a coeficient als efectes d'obtenir la densitat comercial de nucli urbà el coeficient de 3.5, el qual en termes de nombre màxim de m2 de superfície construïda susceptible d'ús comercial, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població equivalent, definida en el mateix article.

16. Aparcament d'automòbils: És l'ús corresponent al dipòsit o guarda d'automòbils.

No es consideraran inclosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris, lligats a l'ús principal de l'edificació.

17. Serveis de l'automòbil: És l'ús corresponent a l'assistència o servei directe dels automòbils, com per exemple: neteja, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i recarrega de bateries.

C-DOTACIONAL

VII-EQUIPAMENTS: Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Es subdivideixen en cinc usos detallats:

18. Docent: És el corresponent a ensenyament en qualsevol dels seus graus o modalitats.

19. Sanitari-assistencial: Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts. Es realitza als hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, saunes, massatges, etc.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències de la tercera edat, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

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

21. Esportiu: És el corresponent a la pràctica, ensenyament o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors. Com complexes esportius, pistes de tennis, gimnàs, escoles de judo, etc. Es distingeixen dues subclasses:

- a) Als locals d'edificis que en cap cas podran estar situats sobre altres o altres locals destinats a l'ús d'habitatges o qualsevol altres ús en què sigui previsible la permanència de persones.
- b) Espais a l'aire lliure.

22. Sales de reunió i espectacles: Engloba en aquest ús els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació es detallen:

- a) S'entendrà per espectacles públics els locals o espais d'assistència pública, com teatres, cinemes, teleclubs, sales d'exhibició pública de material audiovisual, concerts, cirques i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.
- b) S'entendran per sales de reunió els locals o espais d'assistència pública, tal com els casinos de joc, sales de "bingo", tómbols, salons recreatius i d'atzar, i similars.
- c) S'entendrà per activitats recreatives les atraccions i casetes de fira, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safaris, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles, autoritzacions d'atraccions.
- d) S'entendran per establiments públics els restaurants, cafès i cafeteries, bars i cafès cantants, cafès teatre, "tablaos flamencos" i similars.

VIII-ESPECIALS I DE SEGURETAT: Són usos de servei públic exercits per l'Administració. Es subdivideixen en quatre usos detallats:

23. Protecció Civil

24. Defensa

25.-Presons

26. Cementiris



IX-INFRAESTRUCTURES: Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per la mateixa en relació amb els sistemes infraestructurals. Es subdivideixen en dos usos detallats.

27. Serveis generals: És l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i emmagatzematge per a:

- a) Subministrament de fluids (aigua)
- b) Subministrament d'energia (electricitat)
- c) Evacuació de fluids (fecals o pluja)
- d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, telex, etc.)
- e) Neteja
- f) Recollida i tractament de fems
- g) Subministrament de carburants i combustibles

28. Vials i estacions: És l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics en la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

X-ESPAIS LLIURES:

29. És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbrada o amb vegetació. S'admetrà que en una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar 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 a espais com parcs forestals, parcs urbans, parcs de barri o sector, jardins o espais de jocs infantils.

3. Modes

Als efectes d'aquestes NS i desenvolupant els articles anteriors, els usos per la seva idoneïtat es divideixen en:

- 1. Permesos: Són els que estan admesos expressament en aquestes NS a cada Qualificació Urbanística.
- 2. Prohibits: Són aquells que ho estan expressament per aquestes NS a cada Qualificació Urbanística.

4. Situacions

Les situacions possibles que hi podrà haver a l'emplaçament dels serveis són:

- A. Als pisos d'edifici aliè a l'activitat.
- B.A les plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat
- C.A l'edifici exclusiu de l'activitat adossat a altres aliens
- D.A l'edifici exclusiu de l'activitat aïllat d'altres aliens.

A les zones turístiques, la tipologia habitatge unifamiliar aïllat, s'entendrà en els termes exposats a l'apartat 8 de "tipologia d'habitatges unifamiliars a zones turístiques" d'aquest mateix article.

E.A l'edifici exclusiu de l'activitat al corresponent polígon de serveis o en sòl no urbanitzable.

5. Categories i valors màxims per a l'ús industrial (IV)

Categoria de la indústria:

- 1. Sense molèsties per altres usos.
- 2. Compatible amb altres usos.
- 3. Incòmoda contigua a altres usos.
- 4. Incompatible amb altres usos.

Valors màxims de: Potència (C.V.)

Superfície (m2)



Nivell de soroll en decibels (Db)

Categoria de la Indústria	Grau de relació			
	A	B	C	D
1. Potència	½	5	Prohibida	Prohibida
Superfície	50	150		
Nivell de soroll	40	40		
2. Potència	Prohibida	10	10	Prohibida
Superfície		400	600	
Nivell de soroll		50	50	
3. Potència	Prohibida	Prohibida	15	25
Superfície			1000	1500
Nivell de soroll			55	55
4. Potència	Prohibida	Prohibida	Prohibida	>25
Superfície				>1500
Nivell de soroll				>55

6. Establiments hotelers

1. A les Zones Turístiques els establiments hotelers comprenen exclusivament els següents grups :

*L'hotel que és aquell establiment que presta serveis turístics d'allotjament i de menjador, amb o sense serveis complementaris, que, per estructura, no disposa de les instal·lacions adequades per a l'elaboració i el consum d'aliments dins de la unitat d'allotjament i,

*L'hotel apartament, que és aquell establiment que, a més de prestar serveis turístics d'allotjament i de menjador amb o sense serveis complementaris, disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments en totes o algunes de les unitats d'allotjament.

Els establiments hotelers, a les zones turístiques, a més de la regulació específica que s'estableixi en cada qualificació, han de complir els criteris següents:

*Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles.

*Acreditació de l'assignació prèvia de places turístiques d'acord amb el que estableixen els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI.

*No superació del nombre de 450 places per establiment hotelier.

*Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de 60 m2 per plaça per a les primeres 150 places, d'un mínim de 75 m2 per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m2 en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotelier.

*Dotació d'equipaments complementaris:

- Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'1,2 metres quadrats per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 metres quadrats.
- Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície com a mínim.
- Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per cada plaça.
- Disposició d'aparcament amb un mínim d'1 plaça per cada deu places d'allotjament (Decret 60/1989).
- Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per resoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
- Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
- Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1'2 metres quadrats per plaça.
- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

2. Al Nucli Tradicional de Sant Lluís l'ús hotelier es limita a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior.





a) S'entén per hotel de ciutat, aquells establiments d'allotjament hoteler que havent-se d'ubicar dins l'àmbit dels nuclis tradicionals s'ajusten a les següents condicions:

*Categoria de 4 o 5 estrelles.

*Romandre obert al públic durant un període mínim d'11 mesos a l'any.

*No superar del nombre màxim de 250 places per establiment hoteler.

*Estar dotat dels equipaments complementaris següents:

- Disposició d'aparcament suficient destinat a l'ús exclusiu dels clients, amb una previsió d'1 plaça d'aparcament per cada 10 places d'allotjament.
- Disposició d'una piscina climatitzada de superfície mínima de 30 metres quadrats.
- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
- Disposició d'una sala de reunions i convencions d'una superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1'2 metres quadrats per plaça.
- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

A aquest tipus d'establiments no els són aplicables les determinacions relatives a la ràtio ni les condicions d'edificació vigents per als establiments hotelers de les zones turístiques; essent substituïdes per aquelles que resultin de l'aplicació d'aquestes normes.

b) S'entén per turisme d'interior, aquells establiments d'allotjament hoteler que, havent-se d'ubicar als nuclis tradicionals de Sant Lluís, s'ajustin en la seva projecció i execució a les exigències i els requisits definits en el Decret 62/1995, de 2 de juny.

3. Els establiments hotelers de les zones turístiques i els hotels de ciutat han de complir els paràmetres ambientals següents:

- Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
- Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises
- Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
- Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
- Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgànica i restes.
- Recollida de residus perillosos per gestors autoritzats.
- Implantació de mesures de minimització de residus.

7. Condicions de les edificacions

Les condicions genèriques de les edificacions a tots els sòls urbans i urbanitzables del terme són les que s'estableixen a continuació, tot i això aquestes condicions poden ser regulades específicament a algunes de les qualificacions:

A. Planta baixa

Als habitatges unifamiliars aïllats s'entén com a planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat entre 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant natural del terreny, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la. Si existís més d'una amb aquestes condicions, s'agafarà com a tal la de posició inferior.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'altura lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 2,80 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

B. Planta Pis

Són totes aquelles plantes situades per sobre de la planta baixa.

La seva altura lliure interior, en el cas de forjats plans, serà de 2,60 m com a màxim, si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 3,80 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).



C. Soterranis

Es defineixen com a soterranis totes aquelles plantes que es situïn per sota de la planta baixa. Admetent-se un únic accés directe des de l'exterior.

A les plantes soterranis no estan permès els usos habitables.

Els usos permesos són exclusivament el de garatge, emmagatzematge de materials en dipòsits homologats i espais per a instal·lacions d'infraestructures de l'edifici.

A edificacions aïllades no es permeten excavacions perimetrals (patis o talussos) per a ventilació i il·luminació i el perímetre del soterrani no sobrepassarà l'envoltant de l'edificació en planta baixa.

A edificacions entre mitgeres i per a ús exclusiu de garatge, es permetrà edificar el 100% de la parcel·la, no podent sobresortir més de 60 cm sobre la rasant de la voravia a la via pública.

L'altura màxima per a qualsevol planta soterrani serà de 2,40 m, o aquella que exigeixi altra norma de rang superior a la municipal o normativa tècnica d'obligat compliment al respecte.

D. Altura de les edificacions

Per a edificacions d'una sola planta (soterrani + planta baixa) l'altura màxima haurà d'estar per sota d'un pla virtual paral·lel al terreny natural situat a 5,00 m d'altura.

Per a edificacions de dues plantes (soterrani + planta baixa + planta pis) l'altura màxima haurà d'estar per sota d'un pla virtual paral·lel al terreny natural situat a 7,00 m d'altura.

Per a edificacions de tres plantes (soterrani + planta baixa + dues planta pis) l'altura màxima haurà d'estar per sota d'un pla virtual paral·lel al terreny natural situat a 9,50 m d'altura.

Les pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les altures màximes expressades als paràgrafs anteriors.

En casos indicats per altres articles de la normativa s'haurà d'aplicar l'establert als mateixos.

E. Teulades

Les teulades a les zones residencials dels nuclis tradicionals hauran de tenir una longitud mínima de 4 m des de la façana del carrer i de 3 m des de la façana posterior.

F. Altres edificacions auxiliars

Les edificacions prefabricades i auxiliars hauran de complir les mateixes consideracions normatives que les edificacions d'obra.

Les casetes auxiliars sempre hauran de complir les reculades establertes a cada qualificació, es poden col·locar casetes desmuntables de fins a 4 m² de planta i 1,50 m d'altura sense que computi com a edificabilitat i hauran de ser de fusta i de colors naturals o blanc; en cas de superar alguns d'aquests dos paràmetres la superfície de la caseta computa i consumeix edificabilitat de la parcel·la, haurà de ser d'obra i complir la normativa regular.

En cap cas podran adossar-se construccions auxiliars a la mitgera posterior de la parcel·la.

Les barbacoes tindran una de les seves cares adherida a la façana posterior de la construcció principal de l'habitatge, tindran campana i la seva xemeneia haurà de sobresortir 1 m com a mínim per sobre del carener de la teulada propi o dels veïns (si aquests tenen un carener més alt), o 1,80 m si la teulada es plana i amb el mateix criteri de veïnatge que amb les inclinades. Aquestes indicacions són d'aplicació per a les qualificacions de Casc Antic, i la resta del nucli urbà de Sant Lluís amb habitatges adossats o contigus, per a la resta de casos s'han d'aplicar les condicions descrites als seus respectius articles.

G. Elements exteriors tecnològics o d'infraestructures

Els aparells d'intercanvi de calor, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, radio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic assimilable, hauran de situar-se obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la on suposi un menor impacte visual per a l'entorn i sempre allà on sigui menys visible des dels espais públics. A aquests efectes, serà lloc preferent la coberta de



l'edificació, excepte si es demostra la impossibilitat física d'ubicar-la a la mateixa, quedant expressament prohibida la instal·lació de qualsevol d'aquests elements en les façanes que donen a la via pública.

Queda expressament prohibida la ubicació en edificacions d'aparells que pugin afectar a la salut dels éssers vius.

Els elements per al condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o d'altres similars, no podran ser visibles en els paraments exteriors de les façanes que donin a la via pública. Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts cap a l'interior de l'edificació i mai cap a la via pública, on no es podran evacuar en cap cas.

Tots aquests elements hauran de complir amb la normativa de reculades específica de cada qualificació.

Per a la instal·lació de plaques solars i aparells d'aire condicionat s'haurà de demanar llicència amb un croquis que especifiqui la localització, el resultat final i el seu impacte visual i ambiental; a més del projecte necessari si així està establert a qualsevol normativa tècnica o de rang superior. Les plaques solars o altres elements tecnològics que afecten a l'exterior de l'edifici no podran col·locar-se sobre les teulades al nucli urbà, llogarets i nuclis rurals. A altres casos no s'han de veure des de la via pública. En cas de no trobar altre emplaçament alternatiu s'ha d'optar per altra solució tecnològica que no afecti a l'entorn circumdant.

H. Modificacions del terreny natural de les parcel·les

Queda prohibit modificar la topografia natural del terreny amb terraplens i rebliments, per tal de elevar-la per damunt del carrer i/o del terreny natural de les parcel·les veïnes.

Les excavacions per a rebaixar el terreny només estan permeses per a l'accés directe dels soterranis.

S'admeten els rebliments amb terra per a enjardinaments, sempre que el resultat final no sobrepassi un nivell acabat màxim de 30 cm per sobre del nivell natural del terreny.

I. Pendent elevades

S'entenen per pendents pronunciades del terreny totes aquelles que de mitjana siguin superiors al 30%.

No es podrà edificar en cap terreny que tingui una pendent mitjana igual o superior al 100 %.

J. Parets de tancament als nuclis tradicionals

Els murs de tancament de parcel·les i medianeres es regiran per les següents altures:

- Casc Urbà: Altura màxima 2,31 m (corresponents a l'altura tradicional de "7 cantons").
- Llogarets: Es regirà pel mateix criteri definit per al sòl rústic.

Les parets de tancament d'aquelles parcel·les situades en terrenys amb pendent superior al 8%, es podran resoldre mitjançant l'execució d'interval·ls escalonats, no podent sobrepassar en el seu punt més alt l'altura màxima d'1,30 m a la zona de referència.

Totes les parcel·les que estiguin edificades han de tancar totes les seves mitgeres tant amb la via pública com amb els veïnats.

Les parcel·les buides on es pugui detectar algun perjudici o perill, s'hauran de tancar amb tanques per tal d'evitar qualsevol accés a les mateixes.

8. Tipologia d'habitatges unifamiliars a zones turístiques

S'entén per habitatge unifamiliar aïllat, a Zones Turístiques aquella tipologia en què la parcel·la es destina a la construcció d'un sol habitatge amb separació de totes les façanes dels límits laterals. No obstant això, es considera comprès en l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat el conjunt residencial que, fins i tot en una única parcel·la de dimensions suficients, diferenciï les superfícies destinades a servir de suport als corresponents habitatges unifamiliars, de manera que quedi justificat que cada una d'aquestes superfícies respecta les dimensions exigibles per a la construcció d'habitatge unifamiliar i la separació a la totalitat dels límits ideals d'aquest.

Capítol 7.

Normes de gestió del planejament

Art. 50. Execució del planejament

L'execució de les determinacions de les presents Normes subsidiàries correspon en termes generals a l'Ajuntament, sense perjudici de la

participació dels particulars en els termes definits per la Llei del sòl i en les pròpies Normes.

Art. 51. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments i dotacions, que en execució del planejament serà de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i l'explotació del corresponent equipament o dotació.

Aquesta concessió, que es confereix a drets per ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

Art. 52. Actes subjectes a la llicència municipal

1. Estan subjectes a llicència municipal prèvia tots els actes a què es refereix l'article 2 de la Llei 10/90 de Disciplina Urbanística que es realitzen en el terme municipal:

- a. Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de tota mena de nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.
- b. Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de tota mena.
- c. Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als quals es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del Text refós de la llei del sòl.
- d. Els moviments de terra, com ara desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de serveis viaris i, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un projecte d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.
- e. Les activitats extractives de minerals, de líquids, de qualsevol altra índole, així com les d'abocaments al subsòl.
 - e. 1) Les obres de construcció d'infraestructura civil, com ara preses, viari públic i privat, defensa i correcció de llits públics, ports, dics, etc., excepte que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un pla especial o pla territorial o pla director sectorial degudament aprovat o autoritzat.
 - e. 2) Queden exclosos de la preceptivitat de la llicència les obres de millora i manteniment de les obres públiques.
- f. Els actes d'edificació a les zones de serveis dels ports i aeroports, així com a les zones de domini públic.
- g. La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.
- h. L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de tota mena.
- i. La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.
- j. La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.
- k. Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
- l. La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn en càmpings o zones d'acampada legalment autoritzades.
- m. Les tals i abatiments d'arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscós, arbreda o parc, hi hagi o no planejament aprovat, a excepció de les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària.
- n. La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.
- o. Les parcel·lacions urbanístiques.
- p. Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl rústic i en sòl urbanitzable no programat sense programa d'actuació urbanística aprovat.
- q. Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.
- r. Qualsevol intervenció en edificis declarats com a béns d'interès cultural i catalogats i protegits.
- s. L'alçament o l'eliminació de parets seques en el medi rural i urbà.

2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta així mateix els sectors o activitats subjectes també a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de manera que sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o l'obra.

3. Serà requisit indispensable per a l'obtenció de les llicències d'obra i primera ocupació en locals destinats a una activitat, l'obtenció prèvia de les llicències d'instal·lació i d'obertura.

Art. 53. Actes promoguts per altres administracions públiques

En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan siguin promoguts per altres administracions o entitats de dret públic és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'atindrà al que preveu l'apartat 2 de l'article 180 de la Llei del sòl.

**Art. 54. Caducitat**

Tota llicència tindrà un termini de 12 mesos per a l'inici de les obres projectades i un altre de 24 mesos per a la seva terminació.

Ambdós terminis comencen a comptar a partir de l'obtenció de la llicència amb projecte d'execució.

Ambdós terminis tindran dret a l'obtenció d'una pròrroga automàtica, amb la sol·licitud prèvia, per un període igual a la meitat dels terminis inicials. D'aquests terminis es deduiran els períodes de temps en què l'ordenança municipal no permeti l'execució d'obres.

Art. 55. Impossibilitat de concessió de llicències

No podran concedir-se llicències per a edificació i obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.

Art. 56. Contingut

Les llicències s'atorgaran segons les previsions de la Llei del sòl i dels seus reglaments, les prescripcions d'aquest planejament, especialment les particulars que per a cada zona o sistema es contenen en aquestes Normes, i les condicions que s'assenyalen en aquest capítol. La persona interessada haurà de presentar juntament amb la seva sol·licitud el corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència així ho requereixi.

El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que preveu la legislació local.

Art. 57. Requisits generals de la documentació per a la sol·licitud de llicència

1. Als efectes de concessió de llicències, els projectes tècnics es compondran com a mínim de memòria i plànols.
2. En la memòria s'haurà de descriure l'obra o la instal·lació, s'haurà d'exposar la seva finalitat i s'haurà de justificar la solució adoptada, posant de manifest el compliment de les presents Normes i les del pla parcial, quan n'hi hagués, o de les ordenances i la resta de disposicions d'aplicació.
3. Els plànols d'edificació hauran de ser perfectament llegibles i s'hauran de fer com a mínim a escala 1:50, excepte en casos justificats per la magnitud del projecte, que podran ser a escala 1:100, i hauran de presentar les plantes, les seccions i els alçats necessaris per a la clara descripció de l'obra projectada.

Serà obligatòria la presentació d'un pla d'emplaçament i situació, en el qual es relacionarà l'obra projectada amb trobades de vies i elements destacats que permetin una fàcil localització de l'obra a realitzar.

Si existís pla parcial o especial o estudi de detall aprovats es dibuixaran les línies d'aquest que afectin el lloc d'emplaçament de l'obra, a fi que pugui comprovar-se que aquestes línies han estat preses en consideració amb el projecte.

Art. 58. Requisits d'urbanització

1. Per atorgar la llicència d'edificació al sòl urbà és necessari que la parcel·la compleixi les condicions de solar.
2. Podrà atorgar-se llicència, condicionada a la terminació de les obres d'urbanització, mitjançant establiment de les adequades garanties.
3. En tot cas, en sòl urbà, hauran de complir-se les condicions i els requisits prevists en els articles 39, 40, i 41 del Reglament de gestió urbanística.
4. En sòl urbanitzable, hauran de complir-se les condicions i les regles contingudes en els articles 42 i 43 del Reglament de gestió urbanística.

Art. 59. Projectes de demolició

Els projectes tècnics que acompanyaran les sol·licituds de llicència de demolició d'edificacions s'han de compondre com a mínim de plànol de situació a escala 1:200 i projecte d'enderrocament amb memòria descriptiva.

**Capítol 8.
Règim urbanístic del sòl****Art. 60. Tipus d'agrupacions urbanes**

Als efectes de les presents Normes en sòl urbà es distingeixen els següents tipus d'agrupacions urbanes:



1. Àrea del sòl urbà de l'àrea de Sant Lluís.

Està constituïda per població predominant de residència permanent.

2. Àrea de la costa, composta de sòl urbà i sòl apte per a la urbanització.

Està constituïda per població predominant de residència temporal, bé per raó de turisme o de segon habitatge.

S'admet així mateix l'existència d'agrupacions urbanes que participen de la doble condició d'àrees de desenvolupament urbà i àrees turístiques.

Art. 60bis. Sectors urbans, urbanitzables i ARTs

Als efectes de les presents Normes al sòl urbà i urbanitzable dels nuclis tradicionals es distingeixen i delimiten els següents sectors, com es reflecteix a la cartografia adjunta a aquestes NS.

1. Nuclis Tradicionals

- Sector-I Sant Lluís (Nucli Tradicional A)
- Sector-II s'Ullastrar (Nucli Tradicional B)
- Sector-III Torret (Nucli Tradicional B)
- Sector-IV Pou Nou (Nucli Tradicional B)
- Sector V Es Consei (Nucli Tradicional B)
- Sector VI Polígon Industrial (Nucli Tradicional A)

2. Zones Turístiques

a) Sant Lluís sud, integrada pels següents nuclis:

- Sector-1 Cap d'en Font
- Sector-2 Cap d'en Font-Cala Binissafüller (ART)
- Sector-3 Cala Binissafüller
- Sector-4 Binissafüller (ART)
- Sector-5 Binibèquer Vell
- Sector-6 Binibèquer Nou-Cala Torret
- Sector-7 Torret de Baix
- Sector-8 Biniancollet
- Sector-9 Cala Biniancolla
- Sector-10 Son Ganxo-Son Remei
- Sector-12 Punta Prima
- Sector-13 sa Sivina de Baix

b) S'Algar-Alcalfar, integrada pels següents nuclis:

- Sector-14 Cala Alcalfar
- Sector-15 s'Algar

Art. 61. Règim urbanístic del sòl urbà

1. Qualificacions comunes a totes les zones

Aquestes qualificacions es troben a Nuclis Tradicionals i Zones Turístiques:

- 1.- Serveis d'Interès públic i social
- 2.- Espais Lliures Públics

2. Nucli tradicional (A)

S'estableixen les següents qualificacions:

- 1.- Residencial Case Antic
- 2.- Residencial Intensiva Baixa 1





- 3.- Residencial Intensiva Baixa 2
- 4.- Residencial Extensiva Baixa 1
- 5.- Industrial i de Serveis. Intensiva
- 6.- Industrial i de Serveis. Extensiva
- 7.- Residencial extensiva protegida

3. Nuclis tradicionals (B)

S'estableix una única qualificació per a tots els llogarets considerats nucli tradicional B:

- 1.- Residencial extensiva protegida

4. Zones turístiques

S'estableixen les següents qualificacions:

- 1.- Residencial extensiva unifamiliar
- 2.- Residencial extensiva concentrada
- 3.- Hotelera I-II
- 4.- Residencial unifamiliar turística especial.

Art. 62. Programació temporal de llicències turístiques i residencials.

1. A les zones turístiques, les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament d'ús residencial o turístic en habitatges unifamiliars aïllats -tant si són de nova construcció, com derivades de canvi de l'ús d'edificacions existents- han de respectar, a més de les altres limitacions que puguin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, les regles següents:

- a) No es poden atorgar sense acreditar la propietat o el dret suficient sobre els terrenys necessaris en tot cas.
- b) Cada any natural només es poden autoritzar 141 places d'allotjament, en el conjunt de les zones turístiques del municipi i mitjançant llicència urbanística.

2. Les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament per a ús hotel·ler, bé de nova construcció, ampliació i/o reforma, o bé derivades de canvi de l'ús d'edificacions existents, han de respectar les diverses limitacions que poguessin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, i no es poden atorgar, en cap cas, sense acreditar que el Consell Insular, d'acord amb el límit màxim insular establert pel PTI, hagi concedit la prèvia assignació de places d'acord amb els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI.

3. No computaran als efectes del nombre màxim de places d'allotjament que s'estableix per als usos dels números anteriors:

- a) Les places d'allotjament hotel·ler que resultin de la conversió d'apartaments en establiments hotelers o en hotel-apartaments.

La conversió a què es refereix el paràgraf anterior serà aplicable:

- i) als establiments d'apartaments turístics autoritzats i
- ii) als establiments d'apartaments que, mancats d'autorització turística, comptin amb la plena cobertura de llicència municipal d'obres atorgada abans que entrés en vigor Pla territorial insular. En qualsevol cas serà preceptiu que en l'esmentada conversió es compleixin tots els requisits de la normativa aplicable als establiments hotelers, excepte el relatiu a la ràtio turística quan la conversió impliqui disminució del nombre de places preexistents en almenys un 30%.

Per calcular aquest últim percentatge de reducció de places es computaran les preexistents de la manera següent:

- i) en el cas d'establiments sense autorització turística: les places es computaran d'acord amb els criteris que utilitza la Conselleria de Turisme a l'hora de la prèvia assignació de places, i
- ii) en el cas d'establiments amb autorització turística: el nombre de places assenyalades en la corresponent llicència d'obertura o corresponent inscripció en el registre.

b) Les places d'allotjament turístic que resultin de la conversió d'habitatge residencial en habitatge turístic de vacances, sempre que s'adaptin a les determinacions establertes en aquestes Normes per a les zones turístiques. La conversió s'entén referida tant a aquells habitatges que es trobessin en explotació de forma irregular en el moment d'entrada en vigor del Pla territorial insular com a aquells altres efectivament destinats a l'ús residencial.

c) Les places que resultin de la reforma o la rehabilitació d'edificacions, sempre que aquestes no impliquin un augment de les places d'allotjament. L'excés sobre les places d'allotjament existents prèviament computarà com a places d'allotjament noves.

d) Les places corresponents a la construcció, rehabilitació, reforma o ampliació de residències de caràcter comunitari que es destinin



a allotjar determinats col·lectius en règim de convivència, com ara col·legis majors, residències universitàries, escolars o de la tercera edat, allotjaments especials.

e) Les places resultants de nova construcció d'una edificació existent que sigui objecte de demolició, sempre que no excedeixin de les preexistents. L'excés sobre les places d'allotjament preexistents computarà com de places noves, llevat que:

- La parcel·la o les parcel·les sobre les quals es facin les obres de construcció, reforma o ampliació es trobin dins d'una àrea de reconversió territorial delimitada en una zona turística.
- Els edificis que se substitueixin estiguin subjectes a indicació de la procedència de la seva demolició per raó del seu impacte ambiental o paisatgístic o, si escau, de la seva inadequació a l'estratègia territorial o urbanística recollida en el planejament urbanístic.

f) Les places d'allotjament que resultin de la rehabilitació, reforma o modernització de places ja construïdes a l'entrada en vigor del Pla territorial insular i que compleixin plenament les determinacions establertes en aquestes Normes per a les zones turístiques.

g) Les places resultants de reformes, rehabilitació o ampliació d'establiments hotelers ubicats en nuclis tradicionals i en el medi rural, que es realitzin per millorar la qualitat de l'oferta de la instal·lació existent.

4. La tramitació i resolució per part de l'Ajuntament de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament d'ús residencial o turístic en habitatges unifamiliars aïllats, a les zones turístiques, s'han d'ajustar a les regles següents:

a) Les llicències s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable, i quan correspongui s'han d'atorgar a compte de:

*Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades durant l'any en què es presenti la sol·licitud, si encara hi queden places disponibles de les corresponents a l'esmentat any.

*Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades dins els tres anys següents al de presentació de la sol·licitud, en un altre cas. Les llicències referides a aquestes places s'entendran atorgades sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer dels tres anys següents en què hi hagi nombre suficient de places disponibles; condició que s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent.

b) L'Ajuntament durà un registre públic de les llicències atorgades i de les places d'allotjament que aquestes suposin. Mensualment serà publicada, almenys en el tauler d'anuncis de la corporació, la relació de llicències i de places atorgades, juntament amb el límit anual municipal corresponent.

5. La tramitació i resolució per part de l'Ajuntament de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament per a ús hotelier s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable i, quan escaigui, s'han d'atorgar en tot cas sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer any a què siguin imputables, d'acord amb el que estableixi la corresponent prèvia assignació de places, segons l'article 63.6 d'aquestes normes, almenys el 25% del total de les places autoritzades. Aquesta condició s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent

Art. 63. Règim urbanístic de les àrees de sòl urbanitzable de les zones turístiques

1. Les qualificacions són les mateixes que les establertes a l'article de sòl urbà.
2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable corresponen als següents sectors:
 - Sector-2 Cap d'en Font-Binissafüller.
 - Sector-4 Binissafüller.
3. L'ordenació d'aquests sectors es realitza a través de Plans Parcials.

Art. 63bis. Zones de Risc a les Zones Turístiques.

1. A les parcel·les situades a les zones grafiades als plànols de la sèrie SU com àrees de riscos d'esllavissament de grau alt, s'exigirà per tota activitat que generi moviment de terres, la presentació d'un estudi geomorfològic de detall per determinar els riscos reals d'esllavissades i erosió.
2. A les parcel·les situades a les zones grafiades als plànols de la sèrie SU com àrees de risc d'esllavissament de grau mitjà, s'exigirà per tota activitat que generi moviment de terres, la presentació d'un informe geomorfològic senzill, on s'hi plasmaran les impressions d'un tècnic en la matèria i les seves conclusions respecte a l'existència d'esquerdes, etc.

**Art. 64. Règim del sòl rústic**

Quant al seu destí i la seva protecció, es classifiquen en les àrees següents:

- Rústic comú:

AIA – Àrees d'interès agrari

AT – Àrees de transició

SRG – Sòl rústic de règim general

- Rústic protegit:

AANP - Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció

ANEI - Àrees naturals d'especial interès

APR - Àrees de prevenció de risc

APT - Àrees de protecció territorial.

Capítol 9.**Règim urbanístic del sòl urbà**

(àrea urbana de ant Lluís)

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR I. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL NUCLI ANTIC

Art. 65. Definició i àmbit

S'entén per nucli antic l'àrea de l'actual nucli urbà, que correspon al nucli originari i antic de la població i el seu creixement fins a principis de segle.

Es caracteritza pel traçat regular dels seus carrers d'acord amb el traçat francès i per les edificacions entre parets mitgeres adoptant usos i estils tradicionals.

Art. 66. Tipus d'ordenació

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

Art. 67. Condicions dels solars

En les agrupacions d'edificacions contínues del nucli antic es fixa en 200m² l'extensió mínima dels solars i en 6 m la longitud mínima de façana, admetent-se les dimensions mínimes i les longituds mínimes de façanes existents en l'actualitat per a cada cas. És per això que en ambdós casos s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física de poder acomplir els referits mínims, ja per estar els solars contigus edificats, o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles, i no s'admeten girs accentuats o estrangulacions ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, llevat que no siguin possibles per impediments físics notoris com ara desnivells o edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació a causa de l'aplicació de la profunditat edificable, seran destinades primordialment a jardins privats.

Art. 68. Condicions d'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà el resultat d'aplicar la profunditat edificable i l'alçària reguladora.



Es consideren edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció, però que no compleixen les condicions d'aquest planejament.

Es determina que en tot edifici que excedeixi l'ocupació o el nombre de plantes admissible per aquest planejament, s'hi podran efectuar obres d'ampliació complint aquest planejament i sense excedir l'aprofitament màxim admissible. S'admetran obres de reforma i consolidació.

Art. 69. Condicions d'alçària

Alçària reguladora: 6,5 metres corresponents a soterrani, baixos i 1 pis.

Alçària total a carener: 9,5 metres.

L'envolupant vindrà definida per:

Façana anterior amb alçària reguladora màxima de 6,50 metres

Façana posterior amb alçària reguladora màxima de 6,50 metres

Cobertes inclinades amb pendent màxim del 30%

El 80% de la coberta serà de teula i el 20% restant s'admetrà com a terrat practicable, havent-se de recular com a mínim 4 metres de les alineacions de façana anterior i posterior.

Amb caràcter excepcional s'admetrà la coberta plana fins que no s'hagin construït la totalitat de les plantes.

Als solars en cantonada s'aplicarà la mateixa envolupant.

Tots els tancaments exteriors que no siguin parets mitgeres tindran el tractament de façanes.

Per sobre de l'envolupant només s'admetrà:

- Antenes, xemeneies, etc.
- La caixa d'ascensor, l'alçària de la qual s'amidarà a partir de l'últim forjat pla i s'haurà de recular 4 metres de totes les façanes.

Art. 70. Condicions d'ocupació, reculades i profunditat edificable

En agrupacions d'edificació contínua, la màxima ocupació de solar admesa serà la determinada per la profunditat edificable i tota edificació haurà d'observar una reculada mínima de 3 m respecte del límit del fons. Les profunditats edificables es regeixen per les limitacions grafiades en el plànol VI-1.

Tota edificació observarà una reculada mínima de 3 m respecte del límit del fons, excepte els solars en cantonada que queden emplaçats en la confluència de dues profunditats edificables.

Art. 71. Condicions de volades a via pública

Les volades admeses sobre la via pública seran exclusivament les següents:

- Les cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un màxim de 45 cm.

Art. 72. Condicions d'ús

Les cotxeres queden excloses a tot el carrer de St. Lluís.

S'han de complir totes les normes relatives a habitabilitat.

Intensitat d'ús residencial

1 habitatge per 50m2 de solar edificable.

Intensitat d'ús turístic

S'admet l'hotel de ciutat.

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitari	1-2-3	A-B-C	
Hoteler	3	C	
Indústria	----	----	
Magatzem	----	----	
Tallers	1-2-3	B-C	1 - A i B
Administratiu	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B-C	
Aparcament d'automòbils	1-2-3	B	
Servei automòbil	----	----	
Docent	1-2-3	A-B-C	
Sanitari	1-2-3	A-B-C	
Sociocultural	1-2-3	A-B-C	
Esportiu	2-3	B	
Espectacles	1-2-3	B-C	
Sales reunió	----	----	
Activitats recreatives	----	----	
Establiments públics	1-2-3	B-C	
Seguretat	1-2	B-C	
Infraestructures	1-2	B-C	
Espais lliures	1	----	

Art. 73. Condicions d'ambient i d'estètica**1. Condicions d'ambient**

S'haurà de conservar sempre l'aspecte tradicional i històric del nucli antic de la població exigint un adequat tractament i respecte perquè no desapareguin, no es destrueixin o malmetin els seus valors, característiques i qualitats dels ambients tradicionals. Amb aquest objecte han de mantenir-se els valors del nucli antic, així com per exemple una tipologia d'edificacions coherent, que repeteix una sèrie de solucions de disseny popularment perfeccionades per successius decantaments (fusteries exteriors, tractament en color de les façanes, etc.).

Les teulades amb els seus ràfecs característics dels nuclis antics de Menorca hauran de conservar-se.

Els parcs i jardins públics o privats, masses arbòries, esplanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius que, en algun o diversos aspectes, constitueixin paratges pintorescs i atractius, hauran de ser conservats i en els treballs que fossin necessaris es procedirà a la seva reparació perquè recobrin el seu valor autèntic.

Les obres d'urbanització, decoració de via pública i, en especial, la col·locació d'esteses aèries i lluminàries es farà sense mimetismes ni elements falsament antics però amb ocupació de materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter de la població ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

2. Condicions estètiques

Les noves construccions procuraran mantenir els valors del nucli antic d'acord amb l'apartat anterior.

En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà tornar la seva antiga funció i esplendor fins i tot als elements nobles que han romàs ocults.

En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de carreuat (llenços, voltes, muntants, llindes, ampits, balcons, porxos, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.).

A més a més han de quedar defensats els ràfecs tradicionals.

En les edificacions notables, pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat (cases pairals, històriques o pintoresques), no es



consentiran altres obres que les que es necessitin per a restauració, si s'escau, i aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

Les façanes a via pública o visibles des d'ella hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i els paraments estaran com a mínim enguixats i pintats a la manera tradicional (si no s'utilitzen parets de cantons vists). Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents acabats i pintats si més no. Sense aquests requisits no podran de cap manera donar-se per finalitzades les obres, totalment o en part.

La superfície de buits en façana a carrer no podrà superar en cap cas la superfície massissa.

A les obertures en planta pis la dimensió horitzontal no podrà superar en cap cas la dimensió vertical, i la dimensió horitzontal màxima és d'1,30 m.

El tractament de façanes haurà de ser en color blanc o colors clars i tradicionals i s'admetran sòcols i emmarcats de buits en colors clars i llisos, i no s'admetran materials brillants.

Les fusteries seran de color blanc i verd tradicional, i es prohibeixen expressament les brillantors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin damunt del domini públic municipal.

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR I. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL INTENSIVA BAIXA 1

Art. 74. Definició i àmbit

S'entén per zona intensiva 1 la part de l'actual nucli urbà que comprèn el sector d'eixamplament del nucli antic cap a ponent donant una alternativa al creixement en bloc d'habitatges del sector de s'Avinguda.

Art. 75. Tipus d'ordenació

Correspon a una ordenació d'il·les tancades amb edificació contínua i amb façanes coincidents amb les alineacions a via pública amb tipologia de bloc unifamiliar o bifamiliar amb hort o jardí.

En cas d'agrupació de parcel·les s'admetrà l'ús plurifamiliar.

Art. 76. Condicions dels solars

Segons parcel·lació existent.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles d'acord amb les parcel·lació proposada i no s'admetran girs, estrangulacions ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 75°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, llevat que no siguin possibles per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i horts.

Art. 77. Condicions de l'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà el resultat d'aplicar la profunditat edificable i l'alçària reguladora.

Es consideren edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció, però que no compleixen les condicions d'aquest planejament.

Es determina que en tot edifici que excedeixi l'ocupació o el nombre de plantes admissible per aquest planejament, s'hi podran efectuar obres d'ampliació complint aquest planejament i sense excedir l'aprofitament màxim admissible. S'admetran obres de reforma i consolidació.

Art. 78. Condicions d'alçària

Alçària reguladora: 6,5 metres corresponents a soterrani, baixos i 1 pis.



Alçària a carener: 9,5 metres.

L'envolupant vindrà definida per:

Façana anterior amb alçària reguladora màxima de 6,50 m

Façana posterior amb alçària reguladora màxima de 6,50 m

Cobertes inclinades amb pendent màxim del 30%

El 80% de la coberta serà de teula i el 20% restant s'admetrà com a terrat practicable, i s'haurà de recular, com a mínim, 4 m de les alineacions de façana anterior i posterior.

Amb caràcter excepcional s'admetrà la coberta plana fins que no s'hagin construït la totalitat de les plantes.

Als solars en cantonada s'aplicarà la mateixa envolupant.

Tots els tancaments exteriors que no siguin parets mitgeres tindran el tractament de façanes.

Per sobre de l'envolupant només s'admetrà:

- Antenes, xemeneies, etc.
- La caixa d'ascensor l'alçària de la qual s'amidarà a partir de l'últim forjat pla i s'haurà de recular 4 metres de totes les façanes.

Art. 79. Condicions d'ocupació, reculades i profunditats edificable

L'ocupació màxima de solar admesa serà la determinada per la profunditat edificable i haurà d'observar, en tot cas l'edificació, una reculada mínima de 3 m de la llinda del fons.

Les profunditats edificables es regeixen per les limitacions grafiades en el plànol VI-1.

Serà sempre obligatori que les construccions ocupin tota l'amplària del solar en façana a carrer, i queda prohibida tota edificació de tipus aïllat que posi al descobert parets mitgeres confrontants.

Art. 80. Condicions de volades a via pública

Les volades admeses sobre via pública, com ara balcons, terrasses, miradors, etc., no tindran vol superior a l'1/10 de l'amplària de via pública i fins a 1,40 metres. S'hauran de separar de les llandes una distància igual a 1 metre i hauran d'estar situats a una altura mínima de 3 metres sobre la rasant de la voravia, la qual pot reduir-se a 2,50 metres en cas de passament de vianants.

S'hauran de separar 20 cm de la vora de la voravia.

Art. 81. Condicions d'ús

L'ús de l'habitatge s'admetrà en les seves versions d'unifamiliar i bifamiliar. En cas d'agrupació de parcel·les s'admetrà l'ús plurifamiliar.

No s'admetran habitatges als soterranis. Tot habitatge haurà de tenir façana a carrer.

Es compliran totes les normes relatives a habitabilitat.

Intensitat d'ús residencial

1 habitatge per 45m2 de solar edificable.

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitari	----	----	
Hoteler	----	----	
Indústria	----	----	



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Magatzem	----	----	
Tallers	----	----	
Administratiu	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	1-2-3	B	
Sanitari	1-2-3	B	
Sociocultural	----	----	
Esportiu	----	----	
Espectacles	----	----	
Sales reunió	----	----	
Actv. recreatives	----	----	
Establ. públics	----	----	
Seguretat	1-2	B-C	
Infraestructures	1-2	B-C	
Espais lliures	1	----	

Art. 82. Condicions d'ambient i d'estètica**1. Condicions d'ambient**

Els edificis a construir o reformar hauran de tenir en compte les condicions ambientals de l'illa i la població.

Les façanes a via pública o visibles des d'ella hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i els paraments com a mínim estaran enguixats i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents acabats i pintats, si més no. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes parets mitgeres.

Sense aquests requisits no podran de cap manera donar-se per finalitzades les obres totalment o en part.

2. Condicions estètiques

El tractament de façanes serà en color blanc, colors clars o tradicionals, ocre i terres naturals, i s'admetran sòcols i emmarcats de buits en colors clars i llisos, i no s'admetran materials brillants.

Les fusteries seran de color blanc i verd tradicional, i es prohibeixen expressament les brillantors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin damunt del domini públic municipal.

Art. 83. Aparcaments

Es preveurà per a cada edifici de nova planta un mínim de 0,5 places per cada habitatge i 1 plaça per cada 150 m2 de local comercial, això d'acord amb les determinacions del mateix projecte.

S'exceptuen d'aquestes obligacions les cases unifamiliars i bifamiliars.

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS**SÒL URBÀ****SECTOR I. NUCLI URBÀ****RESIDENCIAL INTENSIVA BAIXA 2****Art. 84. Definició i àmbit**

S'entén per zona intensiva la part de l'actual nucli urbà que comprèn els sectors d'eixamplament del nucli antic, a partir del present segle i a



les àrees d'extensió urbana previstes en plans d'eixamplament cap a s'Avinguda. de desviació de trànsit, realitzada en els darrers anys.

Art. 85. Tipus d'ordenació

Correspon a una ordenació d'il·les tancades amb edificació contínua i amb façanes coincidint amb les alineacions de via pública, amb tipologia predominant de bloc plurifamiliar d'habitatges.

Art. 86. Condicions dels solars

Es fixen les condicions mínimes següents:

Superfície Dimensions façana/fons

200 m2 7/20

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder acomplir els esmentats mínims, ja sigui perquè els solars contigus estan edificats o perquè estan escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents Normes. En aquests casos sempre serà preceptiu realitzar una composició de façanes formant conjunt amb les suficients finques confrontants.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles i no s'admetran girs, estrangulacions ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 75°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, llevat que no siguin possibles per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats.

Art. 87. Condicions de l'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà el resultat d'aplicar la profunditat edificable i l'alçària reguladora.

Es consideren edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció, però que no compleixen les condicions d'aquest planejament.

Es determina que en tot edifici que excedeixi l'ocupació o el nombre de plantes admissible per aquest planejament, s'hi podran efectuar obres d'ampliació complint aquest planejament i sense excedir l'aprofitament màxim admissible. S'admetran obres de reforma i de consolidació.

Art. 88. Condicions d'alçària

En el plànol VI-1 es fixen les alçàries per a cada illa.

Alçària reguladora per a B + 1: 6,5 metres corresponents a soterrani, baixos i 1 pis.

Alçària total a carener: 9,5 metres

Alçària reguladora per a B + 2: 9,5 metres corresponents a soterrani, baixos i 2 pisos.

Alçària total a carener: 12,5 metres

L'envolupant vindrà definida per:

B + 1:

Façana anterior amb alçària reguladora màxima de 6,5 metres.

Façana posterior amb alçària reguladora màxima de 6,5 metres.

B + 2:

Façana anterior amb alçària reguladora màxima de 9,5 metres.

Façana posterior amb alçària reguladora màxima de 9,5 metres.

Cobertes inclinades amb pendent màxim del 30%.



El 80% de la coberta serà de teula i el 20% restant s'admetrà com a terrat practicable, el qual s'haurà de recular com a mínim 4 m de les alineacions de façana anterior i posterior.

Amb caràcter excepcional s'admetrà la coberta plana fins que no s'hagin construït la totalitat de les plantes.

Als solars en cantonada s'aplicarà la mateixa envolupant.

En els solars situats a les cantonades el règim d'alçària dels quals sigui baixa + 2, l'envolupant de la coberta arrencarà a 9,5 metres en tot el seu perímetre i tindrà una profunditat mínima de 4 metres amb un pendent màxim del 30%.

Tots els tancaments exteriors que no siguin parets mitgeres tindran el tractament de façanes.

Per sobre de l'envolupant només s'admetrà:

- Antenes, xemeneies, parallamps i instal·lacions.
- La caixa d'ascensor l'alçària de la qual s'amidarà a partir de l'últim forjat pla, i que s'haurà de recular 4 metres de totes les façanes.

Art. 89. Condicions d'ocupació, reculades i profunditat edificable

La màxima ocupació de solar admesa serà la determinada per la profunditat edificable i l'edificació haurà d'observar, en tot cas, una reculada mínima de 3 m de la llinda del fons.

Les profunditats edificables es regeixen per les limitacions grafiades en el plànol VI-1.

Art. 90. condicions de volades a via pública

Les volades admeses sobre via pública, com ara balcons, terrasses, tribunes, etc., no tindran vol superior a l'1/10 de l'amplària de via pública i fins a 1,50 metres. S'hauran de separar de les llindes una distància igual a 1 metre i hauran d'estar situats a una alçària de com a mínim 3 metres sobre la rasant de via pública, alçària que pot reduir-se a 2,50 metres en cas de passatge de vianants. S'hauran de separar 20 cm de la vora de la voravia.

Art. 91. Condicions d'ús

Es compliran totes les normes relatives a habitabilitat.

Intensitat d'ús residencial

1 habitatge per 40 m2 de solar edificable.

Intensitat d'ús turístic

S'admet l'hotel de ciutat.

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitari	1-2-3	A-B-C	
Hoteler	3	C	
Indústria	3	B	1-2 - A-B
Magatzem	3	B	1-2 - A-B
Tallers	3	B	1-2 - A-B
Administratiu	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B-C	
Aparcament d'automòbils	1-2-3	B	
Servei automòbil	-----	-----	
Docent	1-2-3	A-B-C	
Sanitari	1-2-3	A-B-C	
Socio cultural	1-2-3	A-B-C	
Esportiu	2-3	B	



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Espectacles	1-2-3	B-C	
Sales de reunió	----	----	
Activitats recreatives	----	----	
Establiments públics	1-2-3	B-C	
Seguretat	1-2	B-C	
Infraestructures	1-2	B-C	
Espais lliures	1	----	

Art. 92. Condicions d'ambient i d'estètica

- Condicions d'ambient

Els edificis per construir o reformar hauran de tenir en compte l'entorn en què se situen.

- Condicions estètiques

La composició serà raonada i tindrà en compte els condicionants ambientals de l'illa i la població.

Les façanes a via pública o visibles des d'ella hauran de quedar correctament rematades i acabades i pintades. Les parets mitgeres al descobert i als patis interiors no s'admetran sense estar com a mínim enguixades i pintades. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes parets mitgeres. Sense els esmentats requisits no podran de cap manera donar-se per finalitzades les obres, totalment o en part.

El tractament de façanes es farà en color blanc, colors clars o tradicionals, ocres i terres naturals, i s'admetran sòcols i emmarcat de buits de colors clars i llisos, i no s'admeten materials brillants.

Les fusteries seran de color blanc i verd tradicional, i es prohibeixen expressament les brillantors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o d'equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin damunt del domini públic municipal.

Art 93. Aparcaments

Es preveurà per a cada edifici de nova planta un mínim de 0,5 places per cada habitatge i 1 plaça per cada 150 m2 de local comercial, això d'acord amb les determinacions del mateix projecte.

En el cas d'edificació per fases, en el qual no es pot determinar les característiques de la futura edificació, es preveuran 0,5 places per cada 100 m2 edificables de solar.

S'exceptuen d'aquestes obligacions les cases unifamiliars.

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS**SÒL URBÀ****SECTOR I. NUCLI URBÀ****RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA 1****Art. 94. Definició i àmbit**

S'entén per zona extensiva la part que comprèn sectors d'eixamplament i les àrees d'extensió urbana previstes en el planejament i en les quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació aïllada amb espais lliures al voltant de caràcter privat.

La definició de zona extensiva respon a un menor aprofitament del sòl, per les menors extensions de superfície d'ocupació i la menor edificabilitat i densitat.

Art. 95. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits residencials de nova creació amb l'edificació aïllada ordenada d'espais lliures privats, normalment enjardinats.

**Art. 96. Condicions dels solars**

Es fixen les condicions mínimes següents:

Superfície Dimensions façana/fons

400 m² 15/15

S'admetran solars de dimensions més reduïdes sempre que es posi de manifest la impossibilitat física de poder acomplir aquests mínims, ja sigui perquè els solars contigus estan edificats o perquè estan escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles i no s'admetran girs, estrangulacions ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals superiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, llevat que no siguin possibles per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar.

Art. 97. Condicions d'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat serà de 0,7 m²/m².

Es consideren edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció però que no compleixen les condicions d'aquest planejament.

Es determina que en tot edifici que excedeixi l'ocupació o el nombre de plantes admissible per aquest planejament, s'hi podran efectuar obres d'ampliació complint aquest planejament i sense excedir l'aprofitament màxim admissible. S'admetran obres de reforma i de consolidació.

Art. 98. Condicions d'alçària

Les alçàries màximes de les edificacions es regiran pels valors següents:

- Alçària reguladora: 6 metres
- Alçària màxima: 7,5 metres

L'alçària s'amidarà sobre la rasant de la voravia.

Plantes: soterrani, baixa i un pis.

Els elements que podran sobrepassar l'alçària reguladora seran: xemeneies, parallamps, antenes, baranes, l'últim forjat i les cobertes inclinades amb un pendent no superior al 25%.

Art. 99. Condicions d'ocupació i reculades

L'ocupació màxima del solar admesa serà del 40%.

La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, fins i totes les volades, de totes les llindes del solar serà la següent:

5 m davant de vies i àrees públiques.

3 m davant d'altres mitgeres.

Es determina una regulació específica de les reculades de les piscines, de conformitat amb el detall següent:

1,50 m de reculada, quan la piscina estigui, com a màxim, 0,50 m per sobre del terreny natural.

3 m en cas contrari.

El mateix regirà per a la caseta de maquinària.

Esmenada deficiència Resolució d'Alcaldia núm. 547 de data 11 de desembre de 2003.

**Art. 100. Condicions d'ús**

Es compliran totes les normes relatives a habitabilitat.

Intensitat d'ús residencial

1 habitatge per 200 m2 de solar edificable.

En la unitat d'actuació A-6-A 1 habitatge per 340 m2 de solar edificable.

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	3	A-B-D	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-D	
Comunitari	----	----	
Hoteler	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	----	----	
Tallers	----	----	
Administratiu	1-2-3	A-B-D	
Comercial	----	----	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	1-2-3	B	
Sanitari	1-2-3	B	
Sociocultural	----	----	
Esportiu	----	----	
Espectacles	----	----	
Sales de reunió	----	----	
Activitats recreatives	----	----	
Establiments públics	----	----	
Seguretat	1-2	B-C	
Infraestructures	1-2	B-D	
Espais lliures	1	----	

* Es proveirà una plaça d'aparcament per habitatge a l'interior de la parcel·la.

Art. 101. Condicions d'ambient i d'estètica**1. Condicions ambientals**

Els edificis per construir i reformar hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge.

2. Condicions estètiques

Les solucions formals adoptades es raonaran en la memòria, s'evitaran les solucions frívols o poc estudiades que contribueixin a la degradació arquitectònica del poble.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques massives en els seus paraments.

Totes les façanes a vies públiques o visibles des d'ella i a patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i els paraments estaran com a mínim enguixats i pintats.

Sense els esmentats requisits no podran de cap manera donar-se per acabades les obres, totalment o en part.

3. Condicions de volum màxim edificable en un sol bloc o edifici

A les zones que es qualifiquin com a residencial extensiva, el volum màxim edificable en un sol bloc o edifici serà de 5.000 m3.



El tractament de façanes es farà en color blanc, colors clars o tradicionals, ocres i terres naturals, i s'admetran sòcols i emmarcats de buits de colors clars i llisos, i no s'admetran materials brillants.

Les fusteries seran de color blanc i verd tradicional, i es prohibeixen expressament les brillantors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o d'equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin damunt del domini públic municipal.

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTOR 1. NUCLI URBÀ

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAIXA 2

Art. 102. Definició i àmbit

Art. 103. Tipus d'ordenació

Art. 104. Condicions dels solars

Art. 105. Condicions d'edificació

Art. 106. Condicions d'alçària

Art. 107. Condicions d'ocupació i reculades

Art. 108. Condicions d'ús

Art. 109. Condicions d'ambient i d'estètica

(L'aprovació provisional de l'expedient determina l'eliminació dels articles 111 a 118 per tal com la zona del nucli urbà qualificada com a residencial extensiva 2 serà objecte d'un pla especial)

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL APTE PER A LA URBANITZACIÓ

SECTOR V

INDUSTRIAL I DE SERVEIS EN TOTES LES SEVES CLASSIFICACIONS

Art. 110. Polígon industrial

a) Àmbit

Correspon al sector de nova creació S-V, de l'àrea urbana de Sant Lluís tal com determina el plànol I-2-A.

2. Gestió i sistema d'actuació

La gestió del planejament serà: municipal

El sistema d'actuació serà: compensació

b) Règim urbanístic i regulació d'usos

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	3	A-B-C-D	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Hoteler	----	----	



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Indústria	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4/ A-B-C-D
Magatzem	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4/A-B-C-D
Tallers	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4/A-B-C-D
Administratiu	1-2-3	A-B-C-D-E	
Comercial	2-3	A-B-C-D-E	
Aparcament d'automòbils	1-2-3	A-B-C-D-E	
Servei automòbil	1-2-3	A-B-C-D-E	
Docent	1-2-3	A-B-C-D-E	
Sanitari	1-2-3	A-B-C-D-E	
Sociocultural	1-2-3	A-B-C-D-E	
Esportiu	1-2-3	A-B-C-D-E	
Espectacles	1-2-3	A-B-C-D-E	
Sales de reunió	1-2-3	A-B-C-D-E	
Activitats recreatives	1-2-3	A-B-C-D-E	
Establiments públics	1-2-3	A-B-C-D-E	
Seguretat	1-2-3	A-B-C-D-E	
Infraestructures	1-2	A-B-C-D-E	
Espais lliures	1	----	

4. Tipus d'ordenació

S'adoptarà un tipus d'ordenació amb edificació aïllada o contínua, els espais verds al cantell del sector es plantejaran com a coixí, però utilitzable com a zona de jardins i amb els accessos a les carreteres el màxim de concentrats per evitar conflictes de trànsit.

5. Condicions d'edificació i paràmetres urbanístics

El coeficient màxim d'aprofitament global del sector serà d'1,5 m2 sostre/m2.

L'alçària màxima de les edificacions serà de 7 m del punt d'arrencada de la coberta.

6. Condicions d'abocaments industrials

Les Normes urbanístiques del Pla parcial establiran les condicions d'abocaments industrials.

7. Condicions del servei de carreteres

- Els serveis el traçat dels quals sigui paral·lel a la carretera es canalitzaran per la zona de protecció definida en la Llei 5/1990 de Carreteres de les Illes Balears.
- El disseny de l'accés haurà de concretar-se en projecte específic.
- En cap cas s'autoritzarà la canalització de les aigües pluvials cap a la cuneta de la carretera.

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS**SÒL URBÀ****SECTORS I, II, III I IV****SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL****Art. 111. Centres especials**

Comprèn les àrees de nova creació amb dedicació i assentament preferent de l'equipament urbà, civicosocial col·lectiu i dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries i parcs esportius per al desplegament del servei urbà, així com els sectors qualificats en àrees ja consolidades per a la seva requalificació.



**Art. 112. Classificació i usos dels distints serveis i equipaments****1. Equipament civicosocial (ús públic)**

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Hoteler	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	1	C-D	
Tallers	1	C-D	
Administratiu	1	C-D	
Comercial	----	----	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	1	C-D	
Sanitari	1	C-D	
Sociocultural	1	C-D	
Esportiu	1	C-D	
Espectacles	1	C-D	
Sales de reunió	1	C-D	
Activitats recreatives	1	C-D	
Establiments públics	1	C-D	
Seguretat	1	C-D	
Infraestructures	1	C-D	
Espais lliures	----	----	

2. Equipament comercial (ús privat)

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Hoteler	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	----	----	
Tallers	----	----	
Administratiu	2-3	C-D	
Comercial	2-3	C-D	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	2-3	C-D	
Sanitari	2-3	D	
Sociocultural	2-3	C-D	
Esportiu	2-3	D	
Espectacles	2-3	C-D	
Sales de reunió	2-3	C-D	
Activitats recreatives	2-3	C-D	
Establiments públics	2-3	C-D	
Seguretat	----	----	





USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Infraestructures	3	D	
Espais lliures	----	----	

3. Activitats i instal·lacions complementàries

Àrees d'usos infraestructurals.

Art. 113. Tipus d'ordenació

L'estudi de detall que desenvolupa el polígon de zona de serveis adoptarà el tipus d'ordenació corresponent a l'edificació aïllada amb un percentatge elevat d'espais lliures públics i zones d'aparcament.

La densitat màxima serà normalment de 20 habitants/ha corresponent a la població al servei del polígon.

Art. 114. Condicions dels solars

Els solars són els que determina el plànol III-1-A d'aquestes Normes subsidiàries.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 20% respecte de l'àrea del solar.

Art. 115. Condicions d'edificació

1. Equipament civicosocial (ús públic)

El coeficient màxim d'edificabilitat dels solars serà d'1,50 m²/m².

2. Equipament comercial (ús privat)

El coeficient màxim d'edificabilitat dels solars serà de 0,75 m²/m².

Art. 116. Condicions d'alçària

A les zones d'equipament civicosocial, enclavades al nucli urbà de Sant Lluís, l'alçària reguladora de les edificacions serà de 10 m i 3 plantes.

A les zones d'equipament comercial, enclavades al nucli urbà de Sant Lluís, l'alçària reguladora de les edificacions serà de 9 m i 2 plantes.

A banda podran sobreel·levar-se les torres que requereixin major elevació per l'excel·lència i la representativitat de l'edifici o per convenir al servei o a la instal·lació, així com la major alçària que necessiti un pavelló poliesportiu per aconseguir les normes NIDE.

Art. 117. Condicions d'ocupació i reculades

L'ocupació màxima de solar admesa serà del 50% en les zones d'equipament civicosocial.

L'ocupació màxima de solar admesa serà del 40% en les zones d'equipament comercial.

En àrees d'equipaments, les superfícies en planta soterrani no computaran als efectes d'ocupació.

La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, fins i tot les volades, de totes les llindes del solar serà de 5 m.

Amb caràcter excepcional es determina per als equipaments escolars una reculada de 2 m a vial.

Art. 118. Condicions d'ús

L'ús d'habitatge només serà admès a les zones qualificades com a equipament comercial, amb un màxim d'una unitat d'habitatge, de superfície no superior a 90 m², en cada zona així qualificada.

Art. 119. Condicions d'ambient i d'estètica

Les edificacions pròpies dels equipaments civicosocial i comercial hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de composició, façanes i acabats.



Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o d'equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin damunt del domini públic municipal.

SECTORS I, II, III, I IV

ESPAIS PÚBLICS

Art. 120. Definició i àmbit

Comprèn les zones urbanes de domini i ús públic municipals amb gran proporció de vegetació destinada als usos següents:

1. Parcs i jardins públics

Per a l'esplai i l'esbarjo dels ciutadans de la població i que comprenen els paratges següents:

- Parc forestal
- Parc urbà
- Jardins
- Àrees de joc i d'esbarjo per a fillets
- Àrees i senderes de vianants

2. Proteccions

Com a element de defensa de mitjans naturals o urbanístics:

- Pantalles d'aïllament d'usos distints
- Franges de protecció de comunicacions
- Llits, tàlvegs, barrancs, penya-segats, platges i costes i altres accidents
- Passos per a instal·lacions d'infraestructura del servei urbanístic
- Franges de protecció d'elements d'interès historicoartístic i monuments

Art. 121. Tipus d'ordenació

Els espais lliures públics serviran primordialment a l'excepcional funció per la qual van ser creats, o sigui, per aconseguir l'esbargiment, l'esplai i l'esbarjo necessari per a la vida cívica de la població, i per servir d'empara i de protecció d'una sèrie d'elements que s'han de preservar.

Per tant, l'ordenació dels espais lliures públics ha d'estar condicionada i afavorida a aconseguir, per a ells, els paratges millor emplaçats i disposats, i per tant es formulen les indiscutibles condicions següents:

1. Parcs i jardins públics

1. La seva posició estarà ben relacionada amb els seus fronts a via pública i accessos mitjançant passatges de vianants.
2. Les façanes de les edificacions enfront dels parcs i dels jardins tindran el caràcter de frontals o principals i amb un tractament digne i harmònic i, si es requerissin reculades de l'edificació respecte a les corresponents llindees dels parcs i jardins, haurà d'observar-se com a mínim idèntic amidament que per a les vies públiques.
3. Es dotaran dels corresponents camins, rampes, escalinates, elements decoratius i d'ornament, si és possible, així com de l'adequada il·luminació i dotació d'aigua per al reg.

Els elements constructius mai no desvirtuaran el caràcter d'aquests espais lliures, sinó que procuraran el màxim realç i tot això d'acord amb els projectes i el planejament especial, si fos necessari.

4. Com que l'element primordial és la vegetació, aquesta s'aplicarà amb la deguda profusió i cura, anant en compte que les plantacions de les espècies siguin les apropiades a la regió, al clima i a la corresponent conservació.

5. S'admetran com a parcs i jardins els passatges de vianants amb amplàries iguals o superiors a 15 m si es converteixen en passeigs. També s'admetran com a parcs i jardins els parcs esportius municipals a l'aire lliure si compleixen les mateixes condicions que els parcs i jardins.

**Art. 122. Condicions d'ús**

A banda els usos públics recreatiu i esportiu de caràcter municipal i a l'aire lliure, admesos per als parcs i els jardins, queden prohibits tots els altres usos.

Art. 123. Condicions d'ambient i d'estètica

Els espais lliures públics no es relegaran a terrenys inhàbils per a solars ni adoptaran formes marginals o de sobrants de repartiment.

En el cas que l'àrea sigui poc arborada, es tindrà cura de la seva repoblació forestal. Tot projecte d'urbanització contindrà un capítol suficient d'arbratge i de jardineria.

Els parcs i els jardins públics es dotaran de camins, rampes, escalinates, que els facin practicables, així com d'il·luminació i reg adequat. En la mesura que sigui possible s'atendrà al seu ornament amb elements apropiats que no desvirtuin el seu fi.

Capítol 10. Règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable

(zones turístiques)

RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR**ZONES TURÍSTIQUES****Art. 124. Definició i àmbit**

S'entenen per Àrea Residencial Extensiva Unifamiliar de les Zones Turístiques, els sectors corresponents a àmbits residencials d'urbanització existents o de nova creació seguint normes urbanístiques apropiades per l'ús d'habitatge temporal o de segon habitatge, en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de edificació unifamiliar aïllada amb espais lliures al voltant de caràcter privat, permetent per tant únicament un habitatge aïllat per solar.

Comprèn aquells terrenys grafiats com a tal a la cartografia adjunta amb clau REU.

Art. 125. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits residencials existents o de nova creació, seguint normes urbanístiques amb edificació unifamiliar aïllada rodejada d'espais lliures privats, normalment enjardinats.

Es considera l'amplada mínima de carrers aptes pel trànsit de 10 m.

No obstant això, sempre seran admesos les actuals amplades de carrers existents als trams edificats o als planejaments aprovats, si tinguessin dimensions més reduïdes.

Per les distintes subzones en els casos especials de condicions topogràfiques adverses i ramals secundaris, es podrà autoritzar fins a una amplada mínima de 8 metres.

Art. 126. Condicions dels solars

Es fixen les següents condicions mínimes:

Superfície Dimensions façana/fons

1.000 m² 15/15

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús residencial i turístic de 1/1.000

S'admetran solars de dimensions més reduïdes en els següents supòsits.

*Quan els solars escripturats siguin anteriors a la data d'aprovació del PTI, s'admetran parcel·les inferiors a 600 m².

*Quan els solars escripturats siguin anteriors a la data d'aprovació definitiva de les presents NS i posteriors a la data d'aprovació del PTI, 25 d'abril de 2003, s'admetran parcel·les inferiors a 1000 m² i superiors a 600 m².

En aquests casos es fixa l'índex d'intensitat d'ús residencial i turístic en 1/ parcel·la existent.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent-se vinclades, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ésser per impediment d'edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar. Aquests jardins hauran de ser elaborats amb espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric i respectant al màxim els exemplars de vegetació existent. A les zones amb vegetació natural, especialment les ocupades per hàbitats d'interès comunitari, s'evitarà l'alteració d'aquesta en els enjardinaments.

La parcel·lació d'un àrea sempre en les condicions de parcel·la mínima definida en el present article precisarà la redacció i tramitació d'un projecte de parcel·lació.

Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic marítim-terrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

Art. 127. Condicions d'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,25 m²/m².

A les parcel·les inferiors a 500 m² de superfície, existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI (17 de maig de 2003), s'admetrà l'edificació d'un habitatge de superfície màxima construïda de 110 m², respectant en tot cas els paràmetres d'altura i reculades comuns a aquesta qualificació i sempre que aquesta edificabilitat no superi el 0,35m²/m²

Art. 128. Condicions d'alçada

Les alçades màximes de les edificacions es regiran pels següents valors, segons siguin del tipus 2 o 1.

Tipus	Alçada reguladora	Alçada màxima	Núm. Plantes
2	6.20 m	7.00 m	Soterrani + p.b. + pis
1	3.20 m	5.00 m	Soterrani + p.b.

L'alçada reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'alçada màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les alçades màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'alçada lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'alçada interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'alçada reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'alçada màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

**Art. 129. Condicions d'ocupació i reculades**

La màxima ocupació de solar admesa serà: 25%.

Quan l'ocupació de la planta soterrani excedeixi el perímetre de l'ocupació de les plantes baixa i pis, aquesta computarà a efectes d'ocupació i edificabilitat.

La mínima reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les parts del solar serà:

5 m. front a vies i àrees públiques.

3 m. front a altres parets mitgeres i front a les de vianants.

4 m entre edificacions quan aquestes siguin a condomini o a un mateix solar.

A les plantes soterrani no és obligatori respectar aquestes reculades.

La superfície construïda de segona planta no excedirà del 40% de la superfície construïda a la planta baixa.

Es determina una regulació específica de les reculades de les piscines, en conformitat amb el següent detall:

1,50 m. de reculada, quan la piscina es trobi, com a màxim, 0,50 m. per sobre del terreny natural.

3 m. en cas contrari.

El mateix es regirà per les casetes de maquinària.

A la zona de S'Algar Ciudad Jardín, quan es construeixi una piscina, aquesta haurà de quedar perfectament tancada, o bé, s'haurà de tancar correctament el perímetre de la parcel·la, mitjançant un tancament vegetal amb un suport de reixa metàl·lica, i alçada fixa d'un metre (1 m.).

Amb caràcter excepcional es determina una reculada de 3 m. a vial, en aquelles parcel·les situades en sòl urbà, sobre les que es produeixi una reducció d'almenys un 70% de l'àrea edificable, com a conseqüència de les determinacions del Domini Públic Marítim -Terrestre i zona de protecció de 20 m. definides per la partió provisional efectuada per la Demarcació de Costes de Balears.

Art. 130. Condicions d'ús

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria – grau
Unifamiliar	3	D	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	----	----	
Tallers	----	----	
Habitatge turístic	3	D	
Hoteler	----	----	
Administratiu	3	B (*)	
Comercial	----	----	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	----	----	
Sanitari	----	----	
Soci-cultural	----	----	
Esportiu	----	----	
Espectacles	----	----	
Sales Reunió	----	----	
Act. Recreatives	----	----	
Establ. Públics	----	----	



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria – grau
Seguretat	----	----	
Infraestructures	----	----	
Espais lliures	----	----	

(*) Només despatxos de professionals amb habitatge del titular annex.

Art. 131. Condicions d'ambient i estètica

1. Condicions ambientals

Els edificis per construir o reformar procuraran adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge.

Les cobertes de les edificacions seran amb ocupació de teulades, terrats, lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluerns o claraboies.

Entre les partions dels solars i als tancaments, haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

2. Condicions estètiques

La composició serà lliure, però no arbitrària ni frívola, es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques en els seus paraments.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar de cap manera per acabades les obres, en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gamma dels colors clars (beix, ocre o terra). En la zona de Binibeca Vell delimitada pels carrers de la Mar Mediterrània i des Timó i fins a la costa, es mantindrà el color blanc tradicional.

Els tancaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

Art. 132. Zona Binibeca Vell (REU*-1)

A l'àrea de Binibeca Vell, definides a la cartografia amb la clau REU*-1 les condicions són:

- Parcel·la mínima: La existent, sempre complint amb els requisits de l'article 126
- Coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,35 m2/m2.
- Ocupació màxima de solar serà de: 35%.
- La mínima reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les partions del solar serà:
 - 3 m. front a vies i àrees públiques.
 - 2 m. front a altres parets mitgeres i front a les de vianants.





- La resta de paràmetres seran els definits per a la zona REU.

RESIDENCIAL EXTENSIVA CONCENTRADA

ZONES TURÍSTIQUES

Art. 133. Definició i àmbit

S'entenen per àrea Residencial Extensiva Concentrada de l'Àrea Turística els sectors corresponents a àmbits residencials d'urbanitzacions existents o de nova creació que segueixen normes urbanístiques apropiades per l'ús d'habitatge unifamiliar temporal o de segona residència, sempre aïllat, amb tipologia d'habitatges de condomini i en coexistència amb altres usos.

Comprèn aquells terrenys grafiats com a tal a la cartografia adjunta amb clau REC.

Art. 134. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits residencials d'edificació aïllada i/o en condomini rodejada d'espais lliures privats, normalment enjardinats que coexisteixen amb altres usos.

Es considera l'amplada mínima de carrers aptes pel trànsit de 10 m.

No obstant això, sempre seran admeses les actuals amplades de carrers existents als trams edificats o als planejaments aprovats, si tinguessin dimensions més reduïdes.

Per les distintes subzones en els casos especials de condicions topogràfiques adverses i ramals secundaris, podrà autoritzar-se fins a una amplada mínima de 8 metres.

Art.135. Condicions dels solars

1. Es fixen les següents condicions mínimes per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i habitatge turístic de vacances. En el cas dels condominis, aquesta xifra s'haurà de considerar com a índex d'intensitat d'ús.

Superfície Dimensions

façana/fons

600 m2 15/15

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús residencial i turístic de 1/600.

2. Es fixen les següents condicions mínimes per a la resta d'usos:

Superfície Dimensions façana/fons

2.000 m2 15/15

S'admetran solars de dimensions més reduïdes en els següents supòsits.

*Quan els solars escripturats siguin anteriors a la data d'aprovació del PTI, s'admetran parcel·les inferiors a 600 m2.

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús turístic de 1/60.

3. Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent-se vinclades, estrangulaments ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ésser per impediment d'edificacions contigües.

4. Les àrees que han de quedar inedificables com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar. Aquests jardins hauran de ser elaborats amb espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric i respectant al màxim els exemplars de vegetació naturals ja existents. A les zones amb vegetació natural, especialment les ocupades per hàbitats d'interès comunitari, s'evitarà l'alteració d'aquesta en els enjardinaments

5. Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor

de la Llei de Costes situades en el domini públic marítim-terrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

Art. 136. Condicions d'edificació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,35 m²/m² en el cas de l'ús habitatge unifamiliar aïllat i ús habitatge turístic de vacances, per la resta d'usos l'edificabilitat serà de 0,6 m²/m².

Art. 137. Condicions d'alçada

Les alçades màximes de les edificacions es regiran pels següents valors, segons siguin del tipus 2 o 1.

Tipus	Alçada reguladora	Alçada màxima	Núm. Plantes
2	6.20 m	7.00 m	Soterrani + p.b. + pis
1	3.20 m	5.00 m	Soterrani + p.b.

L'alçada reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'alçada màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les alçades màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'alçada lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'alçada interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'alçada reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'alçada màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Article 138. Condicions d'ocupació i reculades

La màxima ocupació admesa del solar serà de 25%.

La mínima reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de tots les partions del solar serà:

5 m. front a vies i àrees públiques.

3 m. front a altres parets mitgeres i front a les de vianants.

4 m entre edificacions quan aquestes siguin a condomini o a un mateix solar.

La superfície construïda de la segona planta no excedirà de 40% de la superfície construïda a la planta baixa.

Es determina una regulació específica de les reculades de les piscines, en conformitat amb el següent detall:

1,50m de reculada, quan la piscina es trobi, com a màxim, 0,50m per sobre del terreny natural.

3m en cas contrari.

El mateix es regirà per la caseta de maquinària.

Art. 139. Condicions d'ús

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitari	1-2-3	C-D
Indústria	----	----
Magatzem	----	----
Tallers	----	----
Habitatge Turístic	3	D
Hoteler	1-2-3	C-D
Administratiu	1-2-3	C-D
Comercial	----	----
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	----	----
Sanitari	----	----
Sociocultural	----	----
Esportiu	----	----
Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

Art. 140. Condicions d'ambient i estètica**1. Condicions ambientals**

Els edificis per construir o reformar procuraran adaptar-se bàsicament l'ambient de la població i al paisatge.

Les cobertes de les edificacions seran amb ocupació de teulades, terrasses o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes o claraboies.

Entre les partions dels solars i als tancaments, haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

2. Condicions estètiques

La composició serà lliure, però no arbitrària ni frívola, es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques als seus paraments.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar per acabades les obres, en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gama dels colors clars (beix, ocre o terra).

Els tancaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.



Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

HOTELERA I - II

ZONES TURÍSTIQUES

Art. 141. Definició i àmbit

Comprèn les àrees existents amb dedicació preferent a la indústria hotelera, en aquelles tipologies permeses a les presents normes, i grafiades com a tal a la cartografia amb clau ZH-I i ZH-II

Art. 142. Tipus d'ordenació

Correspon a àmbits en els quals predomina l'edificació d'establiments hotelers.

Art. 143. Condicions dels solars

Es fixen les següents condicions mínimes:

Superfície Dimensions

façana/fons

5.000 m2 50/50

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar els referits mínims ja per ser els solars contigus edificats o per ser escripturats amb anterioritat a la data d'aprovació del PTI, 25 d'abril de 2003.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles no admetent-se vinclades, estrangulaments ni angles entre façanes i parets mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ésser per impediment d'edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% respecte de l'àrea del solar. Aquests jardins hauran de ser elaborats amb espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric i respectant al màxim els exemplars de vegetació naturals ja existents. A les zones amb vegetació natural, especialment les ocupades per hàbitats d'interès comunitari, s'evitarà l'alteració d'aquesta en els enjardinaments

Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispost als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic maritimoterrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

Art. 144. Condicions d'edificació

1. A la Zona Hotelera I, el coeficient màxim d'edificabilitat neta serà de 0,6 m2/m2, excepte al sector S13 de sa Sivina de Baix on serà de 0,44 m2/m2.

2. A la Zona Hotelera II el coeficient màxim d'edificabilitat és de 0,4 m2/m2.

3. Són d'obligat compliment les determinacions fixades a l'article 63.6 de les presents normes per a l'ús hotelier a les zones turístiques.

Art. 145. Condicions d'alçada

Les alçades màximes de les edificacions es regiran pels següents valors:



1. A la Zona Hotelera I:

Alçada reguladora núm. de plantes

10 m. soterrani, baixa i 2 pisos

excepte al sector S13 de sa Sivina de Baix, on serà:

Alçada reguladora núm. de plantes

7 m. soterrani, baixa i pis

2. A la Zona Hotelera II:

Alçada reguladora núm. de plantes

7 m. soterrani, baixa i pis

L'alçada reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'alçada màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les alçades màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'alçada lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'altura reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una alçada màxima d'1,80m.

L'alçada màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Art. 146. Índex d'Intensitat Turística

Per a cada plaça turística es requerirà un mínim de 60 m2 per plaça per a les primeres 150 places, un mínim de 75 m2 per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m2 en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotel·ler, màxim total possible.

Art. 147. Condicions d'ocupació i reculades

1. A la Zona Hotelera I la màxima ocupació del solar admesa serà del 30%.
2. Per la Zona Hotelera II la màxima ocupació admesa serà del 25%.
3. La distància dels edificis a carrers i zones públiques serà de 5m. Als veïns serà de 3 m.

Article 148 Condicions d'ús

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	-----	-----
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Indústria	----	----
Magatzem	----	----
Tallers	----	----
Habitatge turístic	----	----
Hoteler	3	D
Administratiu	----	----
Comercial	----	----
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	----	----
Sanitari	----	----
Soci-cultural	----	----
Esportiu	----	----
Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

Art. 149. Normes pel sector de sa Sivina de Baix

L'ús públic quedarà limitat als usos comercial, recreatiu, esportiu, cultural i espectacles.

Art. 150. Condicions d'ambient i estètica**1. Condicions ambientals**

Els edificis per construir o reformar procuraran adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge.

Les cobertes de les edificacions seran amb ocupació de teulades, terrasses o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluerns o claraboies.

Entre les partions dels solars i als tancaments, haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

2. Condicions estètiques

La composició serà lliure, però no arbitrària ni frívola, es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques en els seus paraments.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar per acabades les obres, en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gama dels colors clars (beix, ocres o terra). Els tractaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.



Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TURÍSTICA ESPECIAL.

ZONES TURÍSTIQUES

Art. 151. Definició i àmbit

L'ordenança abasta aquelles il·letes d'ús residencial unifamiliar edificables en règim de regulació de parcel·la, a les quals majoritàriament hi ha edificacions de diverses tipologies plurifamiliars provinents del desenvolupament del pla anterior. Aquestes edificacions plurifamiliars són disconformes amb els nous usos unifamiliars propis de la zona, però és voluntat d'aquest pla el manteniment i modernització d'aquestes edificacions.

En aquestes zones es podran mantenir els usos i tipologies existents sense cap limitació temporal, però quan es fagi la demolició i la nova construcció d'una nova edificació només s'admetran els usos unifamiliars i turístics en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i els establiments hotelers definits a l'article 63.3 d'aquestes normes. Aquestes zones es localitzen a les zones turístiques, comprenen els terrenys qualificats com a tal a la cartografia amb la clau RUTE.

Donades les especials característiques urbanes d'aquestes àrees, s'estableix aquesta normativa específica, de tal forma que es faci compatible el manteniment de les tipologies tradicionals antigues amb la nova normativa.

Art. 152. Zonificació

Es distingeix una única zona, tot i que a la mateixa s'aplicaran dos tipus de paràmetres i ordenances segons es tracti de les edificacions existents a l'entrada en vigor d'aquest pla i que es poden mantenir o de la construcció de noves edificacions.

Art. 153. Condicions mínimes de parcel·la

	Noves construccions	Construccions existents
S. mín.	600	L'existent
A. mín.	15	L'existent

Essent: S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m2

A. mín.: ample mínim de façana en metres

En el supòsit de demolició de l'edificació existent i construcció de nova planta els paràmetres d'aplicació seran els especificats a la columna de noves construccions.

Art. 154. Tipologia de les edificacions

Les condicions d'edificació per a totes aquelles edificacions existents prèviament a l'entrada en vigor del Pla Territorial Insular, són les mateixes que existien, per a les quals es permeten obres de reforma, consolidació, modernització i rehabilitació.

En el cas d'edificacions de nova planta els únics usos admesos són el residencial en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i el turístic i que comprèn exclusivament l'establiment hotel·ler i l'habitatge turístic de vacances en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

Art. 155. Condicions dels solars i servituds de la Llei de costes

Els solars i les edificacions són els existents en l'actualitat, segons consta en els plànols de parcel·lació i els catàlegs d'aquestes normes. Per a noves parcel·les o per parcel·les existents, l'edificació de les quals sigui objecte d'enderroc, cal complir amb les condicions mínimes de parcel·la especificades a la columna de noves construccions de l'article 153.

Aquells solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispost als articles 24, 25, 27, 28, 30 i 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i els corresponents del seu Reglament. Així mateix, les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes situades en el domini públic marítim-terrestre i servitud de protecció estaran a l'establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

En aquests solars es fixa l'índex d'intensitat d'ús turístic de 1/60 i l'índex d'ús residencial de 1/600.

Art. 156. Condicions d'alçada

Les altures màximes de les edificacions es regiran pels següents valors:

Tipus	Alçada reguladora	Alçada màxima	Núm. Plantes
Residencial	6.20 m	7.00 m	Soterrani + p.b. + pis
Hoteler	9.50 m	10.70 m	Soterrani + p.b. + 2 pis
Construccions existents	L'existent	L'existent	L'existent

L'alçada reguladora es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior del darrer forjat.

L'alçada màxima es mesurarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cota màxima de coronació de cobertes.

Els pendents de les cobertes inclinades seran com a mínim del 15% i com a màxim de 25%, però sempre es situaran per sota de les alçades màximes del quadre anterior.

Es considerarà planta baixa aquella que tingui el seu paviment situat a 1,5m per sobre de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys en pendent superior al 8% en la zona edificada, i de 1m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 1,20m.

En casos excepcionals, degut a la topografia i quan aquesta norma sigui d'impossible compliment, es redactarà un estudi de detall que justificarà la impossibilitat de complir aquest paràmetre.

L'alçada lliure interior de la planta baixa, en el cas de forjats plans, serà de 3 m com a màxim; si el forjat és inclinat, l'altura interior en el punt més alt, no superarà els 4,00 m, i la pendent haurà d'estar entre el 15% (mínim) i el 25% (màxim).

Els elements que podran sobrepassar l'altura reguladora seran xemeneies, parallamps, antenes, baranes, el darrer forjat i cobertes inclinades, fins a una altura màxima d'1,80m.

L'alçada màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regiran pel mateix criteri. S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

S'exceptuen de l'alçada reguladora els magatzems d'embarcacions per sota la rasant del carrer que tindran la consideració de soterrani.

Art. 157. Condicions d'ocupació i reculada

S'estableixen els següents paràmetres d'edificació:

	Edificacions noves	Edificacions existents
Oc planta baixa (%)	50	L'existent
Oc planta pis (%)	40*	L'existent
Ra (m)	1,5	L'existent
Rm (m)	1,5	L'existent

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

* L'ocupació de la planta pis es mesura com un percentatge sobre l'ocupació de la planta baixa.

**Article 158. Condicions d'edificació per a nous habitatges i establiments hotelers**

Les condicions d'edificació per a totes aquelles edificacions existents prèviament a l'entrada en vigor del Pla Territorial Insular i que siguin disconformes amb aquest, són les mateixes que existien, per a les quals es permeten obres de reforma, consolidació, modernització i rehabilitació.

S'estableixen els següents coeficients màxims d'edificabilitat per a les noves edificacions:

1.- Habitatge unifamiliar aïllat o habitatge turístic de vacances, 0,35 m²/m².

2.- Per a ús hotelier el coeficient màxim d'edificabilitat serà de 0,6 m²/m².

Article 159. Àrees d'edificació contínua dels nuclis d'Alcalfar i Biniancolla

L'àrea d'edificació contínua dels nuclis d'Alcalfar i Biniancolla coincideix amb una àmbit d'ús predominant residencial, amb una tipologia de construcció en general de caseta i magatzem per a barques, existent.

S'incorporen en els annexos I i II d'aquestes normes subsidiàries els estudis detallats de les edificacions existents d'ambdós nuclis.

En les edificacions i construccions existents només es permetran obres de reforma, consolidació, modernització i rehabilitació, no admetent-se increments de superfície construïda ni de volum edificat.

Article 160. Condicions d'ús

Alcalfar i Biniancolla (àrees d'edificació contínua)

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	----	----
Comunitari	----	----
Indústria	----	----
Magatzem	----	----
Tallers	----	----
Habitatge turístic	3	D
Hotelier	3	D
Administratiu	3	B(*)
Comercial	3	C-D
Aparcament d'automòbils	----	----
Servei automòbil	----	----
Docent	----	----
Sanitari	----	----
Sociocultural	----	----
Esportiu	----	----
Espectacles	----	----
Sales Reunió	----	----
Act. Recreatives	----	----
Establ. Públics	----	----
Seguretat	----	----
Infraestructures	----	----
Espais lliures	----	----

(*) Només despatxos de professionals amb habitatge del titular annex.

Activitats i instal·lacions complementàries

Àrees d'usos infraestructurals.



BINIBÈQUER VELL:

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C-D
Administratiu	-----	-----
Comercial	-----	-----
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	-----	-----
Sanitari	-----	-----
Sociocultural	-----	-----
Esportiu	-----	-----
Espectacles	-----	-----
Sales Reunió	-----	-----
Act. Recreatives	-----	-----
Establ. Públics	-----	-----
Seguretat	-----	-----
Infraestructures	-----	-----
Espais lliures	-----	-----

CALA TORRET – S'ALGAR:

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C-D
Administratiu	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	-----	-----
Sanitari	3	B
Sociocultural	-----	-----
Esportiu	-----	-----
Espectacles	-----	-----
Sales Reunió	-----	-----
Act. Recreatives	-----	-----
Establ. Públics	-----	-----
Seguretat	-----	-----
Infraestructures	-----	-----
Espais lliures	-----	-----



PUNTA PRIMA:

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C
Administratiu	3	A-B-C
Comercial	3	B-C
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	3	B
Sanitari	3	B
Sociocultural	2-3	A-B-C
Esportiu	2-3	A-B-C
Espectacles	2-3	A-B-C
Sales Reunió	2-3	A-B-C
Act. Recreatives	2-3	A-B-C
Establ. Públics	2-3	A-B-C
Seguretat	-----	-----
Infraestructures	-----	-----
Espais lliures	-----	-----

Resta de les zones:

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ
Unifamiliar	3	D
Plurifamiliar	-----	-----
Comunitari	-----	-----
Indústria	-----	-----
Magatzem	-----	-----
Tallers	-----	-----
Habitatge turístic	3	D
Hoteler	3	A-B-C-D
Administratiu	3	A-B-C-D
Comercial	3	B-C-D
Aparcament d'automòbils	-----	-----
Servei automòbil	-----	-----
Docent	-----	-----
Sanitari	3	B
Sociocultural	-----	-----
Esportiu	-----	-----
Espectacles	-----	-----
Sales Reunió	-----	-----
Act. Recreatives	-----	-----
Establ. Públics	-----	-----
Seguretat	-----	-----
Infraestructures	-----	-----
Espais lliures	-----	-----



Art. 161. Condicions d'ambient i estètica

1. Condicions ambientals.

Procuraran adaptar-se a les formes i solucions tradicionals que encara romanen vàlides en el context cultural actual.

En tot cas es justificaran les solucions proposades.

2. Condicions estètiques.

La composició serà lliure però no arbitrària ni frívola. Es justificaran a la memòria les solucions formals adoptades.

Queden prohibides les aplicacions propagandístiques en els paraments o elements fixes, com en els Cascs Antics, de les quals les limitacions a aquest respecte serviran de normes per les RUTE.

Totes les façanes a via pública o visibles des de la mateixa i els patis interiors, si n'hi ha, hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i si no els paraments aniran arrebossats i pintats. Sense aquests requisits no es podran donar per acabades les obres en tot o en part.

El tractament de façanes serà de color blanc o de la gama dels colors clars (beix, ocre o terra), excepte el Poblats de Pescadors de Binibeca Vell, on només s'admetrà el color blanc.

Els tancaments d'obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les llusssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin sobre el domini públic municipal.

3. Tancaments dels solars

Totes les partions de parcel·les buides amb la via o espais lliures públics, estaran tancades amb paret de pedra seca.

Els murs de tancament de parcel·les i mitgeres es regiran per les següents determinacions:

Les altures màxima i mínima del mur opac de la paret seca no podran ser inferiors a setanta (70) centímetres ni superiors a un (1 m) metre, a comptar des de la rasant de la voravia de tancament de la via pública i des del terreny natural amb el tancament amb les parcel·les veïnes.

Quan entre dues parcel·les veïnes existeixi un desnivell en el terreny natural, l'altura del mur de tancament es mesurarà des de l'altura mitjana entre ambdues parcel·les.

Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL.

ZONES TURÍSTIQUES

Art. 162. Definició de les Àrees de Reconversió Territorial (ART)

Les Àrees de Reconversió Territorial establertes a les zones turístiques de Sant Lluís tenen per objecte la subjecció d'aquestes operacions a reordenació, per tal d'establir criteris urbanístics que garanteixin la consecució dels objectius d'idoneïtat i qualitat dels desenvolupaments turístics assumits per aquestes normes.

Són considerades zones de reordenació en el municipi, segons apareixen a les determinacions gràfiques d'aquestes normes, les següents:

- a) Biniancollet (sector 8)
- b) Binibèquer Nou
- c) Binibèquer Nou Barranc
- d) Son Ganxo
- e) Cap d'en Font
- f) Binissafüller Platja

Art.163. Determinacions i directrius generals per a les ART

Les actuacions per a noves construccions tant d'habitatges unifamiliars aïllats siguin turístics com residencials com d'allotjament hotelier



hauran de respondre als criteris següents:

1. Inscriure's en una solució d'integració en el medi ambient i el paisatge que garanteixi la sostenibilitat a llarg termini.
2. L'oferta d'allotjament hotel·ler té prioritat enfront de les edificacions residencials, dotada la primera d'una oferta complementària amb capacitat desestacionalitzadora.

Art. 164. ART de Biniancollet (sector 8)

L'ordenació detallada d'aquest sector és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS.

Aquest àmbit amb una superfície de 23.250 m², es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures Públics Espai Lliure Públic en la seva totalitat.

Art. 165. ART de Binibèquer Nou

L'ordenació detallada d'aquest sector és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS. La zona delimitada d'una superfície de 45.867 m² es regula de la següent forma i s'hauran de complir els següents paràmetres:

*Es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures Públics, una superfície de 11.210 m², que apareix grafiada com a tal a les determinacions gràfiques.

*Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 27.374 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:

- Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Es fixa una capacitat de població total de 45 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 15 habitatges unifamiliars aïllats).

*Es delimita una superfície de 7.283 m² com a serveis d'interès públic i social (aparcaments), segons les determinacions gràfiques.

Art- 166. ART de Binibèquer Nou Barranc

L'ordenació d'aquest sector d'una superfície de 38.575 m² és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS, on ja queda qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures Públics.

Art. 167. ART de Son Ganxo

L'ordenació detallada d'aquest sector d'una superfície de 37.431 m², és la reflectida a les determinacions gràfiques d'aquestes NS. A més s'hauran de complir els següents paràmetres:

*Es qualifica com a Sistema General d'Espais Lliures Públics, una superfície de 2.369 m², que apareix grafiada com a tal a les determinacions gràfiques.

*Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 15.360 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:

- Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Es fixa una capacitat de població total de 12 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 4 habitatges unifamiliars aïllats).

*Es delimita una superfície de 15.241 m² com a zona verda privada, segons les determinacions gràfiques.

*Es delimita una superfície de 4.461 m² com a equipament cívic social, segons les determinacions gràfiques.

*Tota la actuació es desenvoluparà mitjançant l'execució d'una Unitat d'Actuació, concretament la UA16.

Art. 168. ART de Cap d'en Font

L'ordenació detallada d'aquesta àrea d'una superfície de 200.857 m² i l'assignació d'usos detallats dels terrenys inclosos a l'àmbit de l'ART, serà la que reflectirà el corresponent pla parcial, que en tot cas haurà de recollir els següents criteris:



*Es classifica com a sòl rústic protegit, amb la categoria d'ANIT una superfície de 67.074 m², tal com apareix a les determinacions gràfiques.

*Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 133.783 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:

- Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Es fixa una capacitat de població total de 321 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 107 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 69 places (23 habitatges ja construïts).

*L'actuació es desenvoluparà de forma conjunta amb l'ART de Binissafúller mitjançant la modificació del pla parcial del sector urbanitzable de Cap d'en Font – Binissafúller.

Art. 169. ART de Binissafúller

L'ordenació detallada d'aquesta àrea d'una superfície de 278.155 m², i l'assignació d'usos detallats dels terrenys inclosos a l'àmbit de l'ART, serà la que reflectirà el corresponent pla parcial, que en tot cas haurà de recollir els següents criteris:

*Es classifica com a sòl rústic protegit, amb la categoria d'ANIT una superfície de 164.102 m², tal com apareix a les determinacions gràfiques.

*Es qualifica com a Espai Lliure Públic o zona verda, una superfície de 27.546 m², que apareix grafiada com a tal a les determinacions gràfiques.

*Es qualifica com a Residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 86.507 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions::

- Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes Normes i les condicions específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- Es fixa una capacitat de població total de 150 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 50 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 57 places (19 habitatges ja construïts).
- A aquest zona el pla parcial qualificarà com a mínim una superfície de 6.694 m² d'equipaments privats.

*L'actuació es desenvoluparà de forma conjunta amb l'ART de Cap d'en Font mitjançant la modificació del pla parcial del sector urbanitzable de Cap d'en Font – Binissafúller.

Art. 170. Sector Urbanitzable de Cap d'en Font - Binissafúller

Les dues àrees de reconversió territorial definides a l'article 168 i 169 de les presents normes, formen un únic sector de sòl urbanitzable anomenat S-2 cap d'en Font-Binissafúller. Aquest sector compta amb Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats definitivament. Ambdós han d'ésser modificats complint els paràmetres següents:

- Superfície de l'àmbit: 247.836m²
- Usos admesos: únicament el d'habitatge residencial o turístic, ambdós en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, i equipament privat, i pel que fa referència als habitatges, es tindran en compte les condicions generals i específiques per a la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar establertes en aquestes normes
- Nombre màxim d'habitatges (indistintament amb ús residencial o turístic): 157 habitatges incloent els 42 existents
- Nombre màxim de places : 471 incloent les 126 existents
- Espais lliures públics: 27.546m²
- Viari. El que determini el Pla Parcial
- Sistema de gestió: cooperació"

SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL.

Art. 171. Definició i àmbit (centres especials)

Comprèn les àrees existents o de nova creació amb dedicació i assentament preferent de l'equipament urbà, així com els sectors qualificats a les àrees ja consolidades per la seva requalificació.

**Art. 172. Classificació i usos dels distints serveis i equipaments****1. Equipament públic**

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	1	C-D	
Tallers	1	C-D	
Habitatge turístic	----	----	
Hoteler	----	----	
Administratiu	1	C-D	
Comercial	----	----	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	1	C-D	
Sanitari	1	C-D	
Sociocultural	1	C-D	
Esportiu	1	C-D	
Espectacles	1	C-D	
Sales Reunió	1	C-D	
Act. Recreatives	1	C-D	
Establ. Públics	1	C-D	
Seguretat	1	C-D	
Infraestructures	1	C-D	
Espais lliures	----	----	

2. Equipament privat.

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Indústria	----	----	
Magatzem	2 - 3 **	C-D **	
Tallers	2- 3 **	C-D **	
Habitatge turístic	----	----	
Hoteler	----	----	
Administratiu	2 - 3	C-D	
Comercial (*)	2- 3	C-D	
Aparcament d'automòbils	----	----	
Servei automòbil	----	----	
Docent	2 - 3	C-D	
Sanitari	2 - 3	D	
Socio-cultural	2 - 3	C-D	
Esportiu	2 - 3	D	
Espectacles	2 - 3	C-D	
Sales Reunió	2 - 3	C-D	
Act. Recreatives	2 - 3	C-D	



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Establ. Públics	2 - 3	C-D	
Seguretat	----	----	
Infraestructures	3	D	
Espais lliures	----	----	

(*) A l'equipament privat comercial de Torret s'admetrà únicament l'ús d'hosteleria.

** Els equipaments de costa, lligats a l'activitat nàutica i portuària, queden inclosos en aquesta categoria d'equipaments, i són els únics on es permeten els usos tallers i magatzems.

3. Activitats i instal·lacions complementàries

Àrees d'usos infraestructurals.

Art. 173. Tipus d'ordenació

Es respectarà el tipus d'ordenació de la qualificació predominant a la zona on s'ubiqui l'equipament. Al nucli tradicional de Sant Lluís i als àmbits de casc antic, residencial intensiva i industrial intensiva s'adoptarà un tipus d'ordenació d'alineació a vial.

A les zones turístiques i als àmbits on predomina l'edificació aïllada, els equipaments també adoptaran aquest tipus d'ordenació, amb elevat percentatge d'espais lliures públics i zones d'aparcament.

El tipus d'equipament EC-I, així definit i reflectit en els plànols de les NS, es regularà segons els paràmetres i les condicions de solar, edificació, altura, ocupació i reculades, de la qualificació Residencial Extensiva Unifamiliar. No obstant l'anterior, en aquests solars es permetrà també l'ús comercial.

Art. 174. Condicions dels solars

1. Els solars són els que determinen la cartografia adjunta d'aquest planejament i els corresponents plans de desenvolupament.
2. Els solars hauran de presentar formes les més regulars possibles i en el seu cas hauran de ser realitzades les oportunes permutes.
3. Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 20% respecte de l'àrea del solar.

Art. 175. Condicions d'edificació

1. Als sectors definits com a Nucli Tradicional els coeficients màxims d'edificabilitat seran els següents:

*Equipament públic 1,5 m2/m2

*Equipament públic ES (Esportiu) 1 m2/m2

*Equipament públic ECS/EE 3, m2/m2

*Equipament privat 0,75 m2/m2

Als Nuclis Tradicionals B els coeficients màxims d'edificabilitat seran els següents:

Equipament privat Torret (EC) 0,25 m2/m2.

*Equipament privat s'Ullastrar (EC) 0,75 m2/m2

2. Als sectors definits com a Zones Turístiques els coeficients màxims d'edificabilitat seran els següents:

Equipament públic ES (Esportiu) 1 m2/m2

Equipament públic ECS 0,5, m2/m2

Equipament privat 0,5 m2/m2



Equipament de costa 0,5 m²/m²

3. Es consideren edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció, però que no compleixen amb les condicions d'aquest planejament.

Es determina que en tot edifici que n'excedeixi el nombre de plantes admissible per aquest planejament, podran efectuar-se obres d'ampliació complint amb aquest i sense excedir-ne l'aprofitament màxim admissible.

S'admetran obres de reforma i consolidació.

Art. 176. Condicions d'alçada

1. A les zones d'Equipament Públic, enclavades al casc urbà de Sant Lluís, l'alçada reguladora de les edificacions serà de 10 m. i 3 plantes. En el cas d'instal·lacions especials que necessitin més altura, aquesta es justificarà mitjançant un estudi de detall que es sotmetrà al tràmit d'exposició pública.

A les zones d'Equipament Privat, enclavades al casc urbà de Sant Lluís, l'alçada reguladora de les edificacions serà de 9 m. i 2 plantes. Per als nuclis tradicionals B l'altura reguladora serà 6,5 m i dues plantes.

D'altra banda es podran sobreel·levar les torres que requereixin major elevació per l'excel·lència i representativitat de l'edifici o per convenir al servei o instal·lació, així com la major altura que precisi un pavelló poliesportiu per a complimentar les normes NIDE.

2. A les zones d'Equipament Públic i Privat, enclavades a les zones turístiques de Sant Lluís, l'alçada reguladora de les edificacions serà de 3,5 m. i 1 planta, admetent una planta soterrani. En el cas d'instal·lacions especials que necessitin més alçada, aquesta es justificarà mitjançant un estudi de detall que es sotmetrà al tràmit d'exposició pública.

L'alçada màxima pel que fa al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regirà pel mateix criteri.

S'entén per planta soterrani la situada per sota de la planta baixa.

Art. 177. Condicions d'ocupació i reculades

1. Als sectors definits com a nucli tradicional s'estableixen les següents condicions d'ocupació i reculades:

- a) La màxima ocupació de solar admesa serà del 50% a les zones d'Equipament Públic.
- b) La màxima ocupació de solar admesa serà del 40% a les zones d'Equipament Privat.
- c) A les àrees d'Equipaments, les superfícies a planta soterrani no computaran a efectes d'ocupació, sempre que es mantingui per sota de la projecció de l'edificació als llogarets.
- d) La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les partions del solar serà de 5 m, excepte al nucli de Sant Lluís, als àmbits on predomina l'ordenació d'alineació a vial, en aquests casos no es requereix cap reculada ja que es regula per profunditat edificable, i, en el cas dels Nuclis tradicionals B (Llogarets) les reculades es regulen segons l'especificat al punt f.
- e) Amb caràcter excepcional es determina per als equipaments escolars una reculada de 2m. a vial.
- f) Als Nuclis Tradicionals B (Llogarets de Torret, s'Ullestrar i Pou Nou) la reculada per a nous habitatges, inclosos els voladissos, serà de 10 m a vials públics, excepte als solars assenyalats a la cartografia amb ús CO, EP i EC on s'elimina la reculada.

2. Als sectors definits com a zones turístiques s'estableixen les següents condicions d'ocupació i reculades:

- a) La màxima ocupació de solar admesa serà del 40% a les zones d'Equipament Públic.
- b) La màxima ocupació de solar admesa serà del 50% a les zones d'Equipament Privat.
- c) A les àrees d'Equipaments, les superfícies a planta soterrani no computaran a efectes d'ocupació.
- d) La reculada mínima que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, inclosos els voladissos, de totes les partions del solar serà de 5 m.

Art. 178. Condicions d'ús

En els nuclis tradicionals de Sant Lluís, en les zones qualificades com a Equipament Privat, s'admeten habitatges de superfície no superior a 90m² a cada zona així qualificada.

A les zones d'equipaments de costa s'admetran únicament el usos lligats amb activitats relacionades amb la mar, com ara magatzems per a guarda, manteniment i reparació d'embarcacions, tallers i usos esportius relacionats amb l'activitat nàutica, pesca, busseig.

**Art. 179. Condicions d'ambient i estètica**

Les edificacions pròpies dels equipaments, públic i privat, hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de composició, façanes i acabats.

Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició.

No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin sobre el domini públic municipal.

Els tancament de les obertures seran dels colors blanc i verd tradicionals, prohibint-se expressament les lluïssors metàl·liques. S'admetrà la fusta natural.

Capítol 11. Règim urbanístic del sòl rústic**Art. 180. Classificació**

El sòl rústic del terme municipal es classifica en dues categories:

- Sòl rústic protegit
- Sòl rústic comú

Art. 181. Sòl rústic protegit

Les àrees de sòl rústic protegit són les següents:

a) Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)

Són les definides per la Llei 1/91, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears.

b) Àrees naturals d'especial interès (ANEI)

Són les definides per la Llei 1/91, no incloses en la categoria anterior.

c) Àrees de prevenció de riscos (APR)

Són les que presenten un manifest risc d'inundació, incendi, erosió o esllavissament, independentment de la seva inclusió en les categories anteriors.

En els terrenys definits com d'alt grau de susceptibilitat a esllavissaments o erosió s'exigirà, per a tota activitat que generi moviments de terres, la presentació d'un estudi geomorfològic de detall per determinar els riscos reals d'esllavissaments i/o erosió.

En els terrenys definits com de grau mitjà de susceptibilitat a esllavissaments o erosió s'exigirà, per a tota activitat que generi moviments de terres, la presentació d'un informe geomorfològic senzill, on es plasmaran les impressions d'un tècnic en la matèria i les seves conclusions respecte a l'existència d'esquerdes, etc.

d) Àrees de protecció territorial (APT)

Són, independentment de la seva inclusió en les categories anteriors, les següents:

- 1-. La franja de 500 m amidada des del límit interior de la ribera de la mar.
- 2-. La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 25 m a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 m a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària, i de 8 m a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Art. 182. Sòl rústic comú

Les àrees de sòl rústic comú són les següents:

a) Àrees d'interès agrari (AIA)

Són les destinades a conreu de farratge, les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb

aigües depurades, les zones de regadiu i les superfícies els conreus o la producció ramadera de les quals estiguin lligats a una denominació de qualitat.

b) Àrees de transició (AT)

Comprendran una franja de 350 m a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, d'acord amb la disposició transitòria cinquena de les Directrius d'ordenació territorial (Llei 6/99).

c) Sòl rústic de règim general (SRG)

Integrades per la resta del sòl rústic comú.

Art. 183. Usos i actuacions

Matriu d'ordenació del sòl rústic

Sòl rústic protegit

	SECTOR PRIMARI			S.SECUNDARI		EQUIPAMENT.		ALTRES			
	Act. extens	Act. intens	Act. compl.	Ind. transf agr.	Ind. gral.	Sense CONSTR	Resta equip	Act. extrac	Infraestruct.	Hab. unif. aïllat	Protec i educ. amb.
AANP	1	2	2	3	3	2	3	3	2	3	3
ANEI	1	2	2	3	3	2	3	3	2	3	3
APR	1	2	2	3	3	3	3	3	2	3	3
APT	1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	3

Sòl rústic comú

	SECTOR PRIMARI			S.SECUNDARI		EQUIPAMENT.		ALTRES			
	Act. extens	Act. intens	Act. compl.	Ind. transf agr.	Ind. gral.	Sense CONSTR	Resta equip	Act. extrac	Infraestruct.	Hab. unif. aïllat	Protec i educ. amb.
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
AIA	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1

Categories del sòl rústic protegit

AANP – Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció

ANEI – Àrea natural d'especial interès

APR – Àrea de protecció de riscos

APT – Àrea de protecció territorial

Categories del sòl rústic comú

AT – Àrea de transició

AIA – Àrea d'interès agrari

SRG – Sòl rústic de règim general

Regulació d'usos

1 – Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica

2 – Condicionat segons Declaració d'Interès General o el PTP

3 – Prohibit

Art. 184. Definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic

Activitats del sector primari

Activitats de caràcter extensiu

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, ja sigui 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 en 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 d'aquestes Normes.

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 les instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com ara els hivernacles, les infraestructures de regadiu, les granges i els magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i d'altres de semblants.

Activitats complementàries

Seràn considerades com a tal l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic, així com l'activitat aeronàutica.

Activitats del sector secundari

Indústria de transformació agrària

Són les activitats destinades a emmagatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris, i al seu envasament per a la seva comercialització i distribució al mercat corresponent. S'inclouen les construccions i les infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquests tipus de sòl per al desplegament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes Normes. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació de les àrees naturals d'especial interès (ANEI i AANP)

Indústria en general

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'inclouen les construccions i les infraestructures necessàries per al desplegament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes Normes.

Equipaments

Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i d'esbarjo de distints tipus, de caràcter concentrat o no, com ara: àrees recreatives, embarcadors, escars, amarraments, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs infantils, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a treballs de manteniment, servei i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada al litoral.

Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, d'esbarjo, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials, i al turisme d'una certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar en sòl rústic. S'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.

Altres activitats

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

Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringida, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol. No obstant això, se cercaran alternatives per evitar la implantació d'aquestes activitats en ANEI i AANP.



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 de distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o subterrània, juntament amb el suport i les instal·lacions complementàries de la xarxa. Aquestes xarxes seran subterrànies, o excepcionalment podran ser aèries, amb justificació prèvia.
4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com ara grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus (de superfície superior a 200 m²), i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

Habitatge unifamiliar aïllat

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

Protecció i educació ambiental

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

Art. 185. Activitats relacionades amb els usos prohibits

Totes les activitats no previstes en els apartats anteriors queden prohibides.

Art. 186. Estudis d'impacte ambiental

a) Es realitzaran estudis d'impacte ambiental en els casos següents:

Totes les obres i les instal·lacions compreses en els casos següents:

- Activitats extractives
- Indústries de transformació agrària
- Indústries en general
- Restes d'equipaments
- Infraestructures
- Tant si són públiques com privades.

b) En els estudis d'impacte ambiental, com a mínim, es recolliran els aspectes següents:

1. Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte a altres possibles alternatives.
2. Justificació del compliment de la legislació vigent en tot el que es refereix a protecció del medi ambient i a protecció del territori.

Art. 187. Segregació de parcel·les

Tota segregació de finques en terreny rústic quedarà subjecta, amb independència de la seva finalitat, a llicència municipal.

S'exceptuen de la necessitat d'obtenció de la llicència municipal, i en aquest cas hauran d'aportar certificat d'innecessarietat, els casos següents:

Que els actes siguin conseqüència de l'execució de les determinacions del planejament i de les infraestructures públiques.

2. En els supòsits que s'estableixi reglamentàriament.

Si es procedeix a la segregació d'una finca situada en sòl rústic, les finques resultants (les segregades i la romanent) hauran de complir les condicions següents:

a) La superfície mínima serà:



- ANEI = 200.000 m²
- AANP = 200.000 m²
- Resta de sòl rústic = 15.000 m²

b) Les finques resultants de la segregació tindran façana a camí públic. El camí haurà d'existir amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta normativa.

Art. 188. Camins: la seva regulació

1. A les zones definides com a sòl rústic només s'autoritzarà l'obertura de nous camins en casos de justificada necessitat.
2. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estarà subjecta a llicència municipal.

La sol·licitud d'obertura de nous camins haurà d'anar acompanyada d'una justificació fonamentada en la seva necessitat i de l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

3. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.

4. L'acabat del camí tindrà el color semblant al de les terres confrontants.

En cas d'acabats pavimentats, aquests es realitzaran amb materials permeables, s'evitaran els asfalts en els camins privats, i s'utilitzaran les tècniques pròpies del lloc.

5. Els nous camins tindran, com a màxim, l'amplària següent:

- Camí públic = 6 m
- Camí privat = 4 m

6. Els camins es construïran de manera que els moviments de terres siguin mínims i donant als terraplens i als desmunts un tractament adequat a l'ambient que els envolta. L'alçària màxima d'aquests serà d'1,50 m.

Art. 189. Tancament de finques

1. Tant a les llandes com a l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.

El tancament de finques està subjecte a llicència d'obra menor, i s'haurà d'adjuntar un croquis tancat en el qual es reflecteixi l'amplària del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.

2. Els tancaments, tant a les llandes com a l'interior de les finques, podran ser de diferents tipus:

- Manposteria de pedra natural (paret seca)
- Bardissa, a base d'arbusts o arbres sense límit d'alçària

3. En els tancaments massissos l'alçària màxima serà d'1,70 m.

L'alçària màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalons al perfil superior del tancament.

4. Els tancaments de nova creació hauran de complir també les condicions següents:

El pla exterior dels tancaments que dominin en la xarxa viària haurà de regular-se, com a mínim, les distàncies següents:

Xarxa de carreteres: l'establerta per la legislació vigent.

5. Entre les parets o les barreres dels tancaments haurà de deixar-se una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.

Art. 190. Condicions de l'edificació

Superfície mínima de la parcel·la

1. En les AANP, ANEI, APR I APT no es permetran noves construccions, sigui quin sigui el seu ús i la seva destinació.



2. En la AT-1 no s'admetran construccions noves pel fet que el creixement previst del nucli urbà de St. Lluís es preveurà cap a ponent.
3. Les construccions agrícoles en sòl rústic comú es regiran per les determinacions de la Llei 6/97, de 8 de juliol, que regula el sòl rústic.

Art. 191. Regulació de l'edificació d'habitatges unifamiliars en sòl rústic comú

1. Només serà edificable un habitatge unifamiliar per parcel·la.
2. Les condicions de parcel·la mínima seran:
 - a- Finca registral de superfície 50.000 m², que no hagi patit segregació posterior al 27 de maig de 1982.
 - b- Finca registral de superfície 20.000 m², que no hagi patit segregació posterior al 27 de maig de 1982, en l'àrea NP-2 grafiada en el plànol I-2-A.
 - c- Finca registral de superfície 20.000 m², que no hagi patit segregació posterior al 7 de juliol de 1958.
 - d- Superfície de 20.000 m² o 50.000 m² que resultin de l'agrupació d'altres parcel·les confrontants, sempre que aquestes no hagin patit segregació posterior al 7 de juliol de 1958 i 27 de maig de 1982, respectivament.
 - e- En les àrees NP-1.4 grafiades en el plànol I-2-D la parcel·la mínima edificable serà de 14.000 m².
3. Quan una parcel·la estigui qualificada en part com a sòl rústic protegit i en part com a sòl rústic comú, serà edificable segons les condicions següents:
 1. La superfície total de la finca compleixi amb la parcel·la mínima del sòl rústic comú a què pertanyi.
 2. La superfície qualificada com a sòl rústic comú sigui igual o superior a la meitat de la parcel·la mínima, i no inferior a 14.000 m².
 3. Els paràmetres edificatoris s'aplicaran només sobre la superfície de sòl rústic comú.

Art. 192. Paràmetres edificatoris per a la construcció d'habitatges en sòl rústic comú

Volum màxim permès 1.500 m³ en un sol edifici

Superfície màxima edificable 3% de la sup. de la parcel·la

Ocupació màxima per l'edif. i

resta dels elements constructius 4% de la sup. de la parcel·la

Alçària màxima:

Les alçàries màximes de les edificacions es regiran pels valors següents:

Alçària reguladora nombre de plantes

6 m p.b.+ pis

L'alçària reguladora s'amidarà des del sòl acabat de la planta baixa fins a la cara inferior de l'últim forjat.

Es considerarà planta baixa aquella el paviment de la qual estigui situat 1,5 m per damunt de la cota natural del terreny, al punt més baix de trobada amb l'edificació, en els terrenys amb pendent superior al 8% a la zona edificada, i d'1 m en els terrenys amb pendent inferior al 8%.

El màxim desnivell interior admissible en planta baixa serà 0,60 m.

Els elements que podran sobrepassar l'alçària reguladora seran: xemeneies, parallamps, antenes, baranes, l'últim forjat i cobertes inclinades amb un pendent no superior al 25% i una alçària màxima d'1,50 m.

L'alçària màxima respecte al terreny natural de les plataformes de terrasses, bancals i piscines, situades sobre l'espai lliure de la parcel·la, es regirà pel mateix criteri.

- El projecte preveurà la construcció d'una cisterna de recollida d'aigües pluvials de 20 m³ de capacitat mínima.
- Les terrasses cobertes computaran amb caràcter general al 100% tant com a ocupació, superfície edificada i volum.
- Les pèrgoles no comptabilitzaran als efectes de superfície edificada i volum, però sí que com a ocupació, i ho faran al 100%.
- S'admetrà la construcció d'una planta soterrani que no superi el 15% de la planta de l'habitatge, situada davall de la projecció vertical d'ella i sense accés des de l'exterior.

Art. 193. Condicions de posició i implantació

1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:

- a) La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
- b) Les possibilitats d'explotació agrícola, si coincideixen.
- c) La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

2. Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:

- a) La distància mínima a les mitgeres: 10 m.
- b) La distància mínima a camins públics: 10 m des de la línia d'AT.
- c) La distància entre edificacions en la mateixa parcel·la és com a mínim de 20 m en sòl rústic protegit, i de 5 m en sòl rústic comú.
- d) La distància màxima de l'edificació a camí públic existent és de 200 m.
- e) Els bancals s'acabaran amb pedra vista o amb un talús natural.
- f) Les zones sembrades de gespa tenen el mateix tractament que les terrasses als efectes d'ocupació de parcel·la.
- g) Per procedir a la tala massiva d'arbres, és preceptiva l'autorització de la Conselleria d'Agricultura, igual que per a noves rompudes amb finalitats agràries.
- h) Les plantes ornamentals sembrades en l'entorn de l'edificació seran les pròpies del clima mediterrani.

3. Juntament amb el projecte d'edificació es presentarà un pla topogràfic de tota la finca, a escala 1/2000, com a mínim, especificant on es vol ubicar l'edificació, i justificant que l'emplaçament escollit és el millor de tots els possibles per ser el que menys impacte genera. Per demostrar-ho es presentaran les seccions necessàries, a escala 1/2000, que forcen l'elecció de l'emplaçament de l'edificació a la finca.

Art. 194. Característiques tipològiques dels habitatges en sòl rústic i de les edificacions en sòl rústic protegit

1. Són preferibles les solucions constructives tradicionals. Es prohibeixen les referències o els estils arquitectònics històrics o faraònics. També es prohibeixen els elements constructius impropis al destí de l'edificació.

2. L'acabat de les façanes serà amb pedra tradicional de la zona, amb marès o amb altres acabats tradicionals. Quan l'acabat no sigui en pedra, s'admetran les franges que emmarquin els buits amb un color diferent de l'utilitzat a les façanes.

Les façanes seran de color blanc, ocre i terres naturals de la zona.

3. Les baranes de les terrasses seran massisses o senzilles de ferro o de fusta. No s'admetran les balustrades.

4. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica imitació de les antigues.

5. Les fusteries seran de color blanc i verd. No s'admetran els colors brillants o metal·litzats.

Art. 195. Regulació de la construcció de piscines

1. En sòl rústic comú s'admetrà la construcció de piscines amb les condicions següents:

- a) No podran construir-se per si mateixes, sinó que hauran de ser annexes a un habitatge legalment construït.
- b) La piscina se situarà de manera que els desmunts i els terraplens siguin com a màxim d'1,50 m.
- c) Només es construirà una piscina per habitatge.
- d) La seva superfície estarà inclosa en l'ocupació màxima de la parcel·la.
- e) El vas de la piscina tindrà, preferiblement, un color o serà d'un material que l'integri amb l'ambient circumdant.

2. La superfície màxima de làmina d'aigua serà la següent:

- a) En cap cas podrà superar els 100 m² de superfície.
- b) Els establiments dedicats a activitats complementàries del sector agrari no estaran subjectes a l'apartat anterior.

3. No s'admetrà la construcció de piscines en les AANP, ANEI, APT i AT.

Art. 196. Regulació de les edificacions existents en sòl rústic comú

S'admeten obres de conservació i de manteniment per conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals i que no alterin substancialment les seves característiques estètiques.





Els habitatges existents, legalment construïts, es podran ampliar fins que no superin el 3% de superfície màxima construïble i el 4% de l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació i la resta d'elements constructius, sense superar el límit màxim de 450 m2 en un sol edifici.

Es podrà construir una piscina annexa, complint la present normativa.

Es consideraran edificis inadequats els construïts d'acord amb la legalitat urbanística vigent en el moment de la seva construcció però que no compleixen les condicions d'aquest planejament.

Els edificis (habitatges) que no compleixin amb la parcel·la mínima actual i no hagin exhaurit els paràmetres fixats per la Llei del sòl rústic (edificabilitat 3% i ocupació 4%) podran ampliar-se fins a exhaurir aquests paràmetres sense que l'habitatge superi el màxim de 450 m2 construïts.

Els edificis (habitatges) que no compleixin amb la parcel·la mínima actual i hagin exhaurit els paràmetres fixats per la Llei del sòl rústic (edificabilitat 3% i ocupació 4%) podran ampliar en planta baixa un 20% de la superfície construïda sense superar els 145 m2 en planta baixa.

S'admetran obres de reforma i de consolidació.

Art. 197. Regulació de nuclis rurals

En el plànol I-2-D de classificació del sòl es grafia l'àmbit dels nuclis rurals proposats.

Es regularan mitjançant un pla especial que es redactarà per a cadascun d'ells.

Aquest pla especial, com a mínim, establirà de forma detallada les condicions d'edificació per a cadascuna de les parcel·les i les característiques de les infraestructures.

Els nuclis rurals proposats són:

- Sa Bateria
- Camp Sarg
- Cas Vidals
- Camí de Binibecó
- Camí de ses Cases Velles
- S'Arribada d'Alcalfar.

Art. 198. Canvi d'ús en edificacions existents

Les construccions tradicionals (boers, estables, pallisses) podran transformar-se en habitatges unifamiliars sota les condicions següents:

- Que estiguin ubicades en finca independent.-
- Que no existeixi habitatge a la finca.
- Construïdes amb anterioritat a l'aprovació de la Llei del sòl rústic 6/97.
- Hauran de tenir tipologia i materials tradicionals.
- No admetran ampliacions.
- Hauran de mantenir la seva tipologia exterior.
- Les obertures de nova creació (finestres) no superaran la dimensió de 0,80 m2 de superfície.
- No s'admetran pèrgoles ni porxos, ni cap element que distorsioni el volum original.
- En cap cas es permetrà que els edificis tradicionals (boers) ubicats en parcel·la segregada amb posterioritat al 16 de juliol de 1997 (Llei del sòl rústic) es destinin a ús d'habitatge

2) S'admetrà que les construccions tradicionals citades ubicades en finques que comptin amb habitatge canviïn el seu ús a residencial sota les condicions següents:

- Inscripció en el Registre de la Propietat de la indivisibilitat de la totalitat de la finca.
- Construïdes amb anterioritat a l'aprovació de la Llei del sòl rústic (6/97).
- Hauran de tenir tipologia i materials tradicionals.
- No s'admetran ampliacions.
- Hauran de mantenir la seva tipologia exterior.
- Les obertures de nova creació (finestres) no superaran la dimensió de 0,80 m2 de superfície.
- No s'admetran pèrgoles ni porxos, ni cap element que distorsioni el volum original.
- En cap cas es permetrà el canvi d'ús als edificis tradicionals ubicats en parcel·la segregada amb posterioritat a 16 de juliol de 1997





(Llei del sòl rústic).

Art. 199. Regulació d'usos turístics en sòl rústic

Agroturisme

L'activitat d'agroturisme s'admetrà en sòl rústic comú.

Turisme rural

L'activitat de turisme rural s'admetrà en els casats de lloc que a continuació es relacionen:

- Alcalfar Nou
- Alcalfar Vell
- Biniarroca
- Biniali
- Binibèquer Nou
- Binifadet Vell
- Biniparratx Gran
- Biniparratx Petit
- Biniparratxet
- Biniparrell Gran
- Binissafüller de Baix
- Binissafüller en Moysi
- Binissafüller de sa Torre
- Binissafüller Nou
- Binissafullet Vell
- Es Camp Sarg
- Rafalet Nou
- Rafalet Vell
- Rafaletó
- Sa Cala
- Santa Mercedes
- Son Abatzer
- Torret de Baix
- Torret de Dalt

S'atindrà al que disposa el Decret 62/95 i l'Ordre que el desenvolupa de 13/10/95.

- En les edificacions existents no s'admetran augments de volum ni canvis de tipologia.
- S'admetrà la construcció d'un edifici complementari, desenvolupat en planta baixa, la superfície construïda del qual no excedeixi del 30% de la superfície construïda existent.

Art. 200. Regulació dels habitatges existents en sòl rústic protegit

- No s'admetran ampliacions.
- No s'admetrà la construcció de piscines.
- S'admetran obres de reforma interior, conservació i manteniment.
- No s'admeten canvis d'ús.

Art. 201. Construcció de casetes d'eines

1. A les zones de sòl rústic protegit i a les zones classificades com a AT no s'admet la construcció de casetes d'eines, no obstant això en l'AT perimetral al nucli urbà de la població i als llogarets s'admetrà la construcció de casetes d'eines, excepte a la zona AT-1, ponent de la població, tal com es grafia en els plànols.

2. Es permetrà una caseta d'eines en tota aquella parcel·la situada en sòl rústic comú que no hagi estat segregada amb posterioritat a l'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de 27/05/82, amb les condicions següents:

Parcel·la entre 500 m2 --- 2.000 m2 ----- màx. 9 m2





Parcel·la entre 2.000 m² – 8.000 m² ----- màx. 20 m²

Parcel·la entre 8.000 m² – 20.000 m² ----- màx. 25 m²

Alçària màxima: 3 metres incloent l'obligatòria coberta de teula àrab o volta tradicional.

Ubicació en la parcel·la: s'adossarà a una paret tradicional o paret mitgera.

Materials: Els materials de tancament hauran de ser en tres dels seus murs de paret seca (es prohibeixen els revestiments, el bloc de formigó i els acabats).

Construcció: Els materials de procediment seran tradicionals. Les obertures es concentraran en un sol parament i les fusteries seran també tradicionals.

Vials: Les casetes d'eines donaran davant de camí existent de la xarxa especial o a camí existent abans de l'aprovació de les Normes subsidiàries.

Les solls, els galliners, els estanys, etc. que no superin 1,50 m d'alçària i 4 m² de superfície no es consideraran edificacions als efectes d'estàndards.

Capítol 12.

Llogarets (s'Ullastrar–Torret–Pou Nou)

ÀREA URBANA DE SANT LLUÍS

SÒL URBÀ

SECTORS II, III I IV

Art. 202. Règim urbanístic de llogarets

(s'Ullastrar, Torret i Pou Nou)

Residencial extensiva protegida

Àmbit

Abasta l'àrea residencial disseminada amb ús dominant d'habitatge unifamiliar envoltat d'horts.

Definició de les diferents tipologies de construcció existents

Tipus 1. Habitatges de tipologia tradicional

Tipus 2. Construccions diverses de tipologia tradicional

Ambdós grups comprenen els conjunts d'habitatges i construccions annexes que determinen el conjunt arquitectònic objecte de protecció.

Tipus 3. Habitatges de tipologia moderna

Tipus 4. Construccions diverses de tipologia moderna

Abasten les construccions realitzades els darrers anys utilitzant, en general, materials nous que les fan estranyes a l'entorn.

Tipus 5. Edifici de característiques singulars

Són edificis singulars pels seves característiques historico artístiques.

Condicions dels solars

A efectes d'edificació els solars seran els existents en el plànol de parcel·lació.





La superfície mínima que ha determinat l'edificació d'un habitatge unifamiliar és dels voltants de 1.500 m2.

Per a la construcció d'un habitatge unifamiliar no s'admet cap segregació de l'esmentada parcel·lació ni l'existència d'un habitatge.

Per a la construcció de casats annexos a l'hortal, s'admet només una segregació respecte del plànol parcel·lari existent.

Condicions d'ús

No s'admetran habitatges als soterranis ni a les plantes enterrades.

S'acompliran totes les normes d'habitabilitat establertes.

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	3	C-D	
Plurifamiliar	-----	-----	
Comunitari	-----	-----	
Hoteler	-----	-----	
Indústria	-----	-----	
Magatzem	-----	-----	
Tallers (*)	3	B	
Administratiu	3	B	
Comercial	-----	-----	
Aparcament d'automòbils	-----	-----	
Servei automòbil	-----	-----	
Docent	3	B	
Sanitari	3	B	
Sociocultural	-----	-----	
Esportiu	-----	-----	
Espectacles	-----	-----	
Sales de reunió	-----	-----	
Activitats recreatives	-----	-----	
Establiments públics	-----	-----	
Seguretat	1-2-3	B	
Infraestructures	1-2-3	B	
Espais lliures	-----	-----	

(*) Només de producció artesanal i d'arts plàstiques.

Condicions d'edificació

Tot seguit es determinen les condicions d'edificació en funció de les diferents tipologies.

Obres de demolició

Es prohibeix la demolició, a tot l'àmbit del sector, de qualsevol construcció definida en els tipus 1, 2 i 5.

Es permeten les demolicions en les construccions dels tipus 3 i 4.

Obres de reforma

Distingirem entre obres de reforma interior i obres de reforma exterior. Les primeres afecten únicament la distribució interior de l'edifici sense alterar parets de tancament, cobertes, buits o obertures.

En els tipus 1 i 5 qualsevol obra de reforma que no sigui la simple conservació de l'edifici determinarà si és procedent l'obligació de la restitució de l'edifici a les seves característiques originals d'acord amb les determinacions del catàleg.

Obres de reforma interior



Es permeten les obres de reforma i el condicionament interior en tot l'àmbit del sector.

Obres de reforma exterior

En els edificis dels tipus 3 i 4 es permeten les obres de reforma, d'acord amb les condicions que més endavant es determinen per a edificis de nova planta.

En els edificis dels tipus 1, 2 i 5 les obres de reforma s'han de proposar sempre en un fotomuntatge, expressant l'abans i el després de la reforma (en fotos 14 x 14 com a mínim). Les obres es limitaran a:

Obertures i fusteries

Les reformes de fusteria es limiten a la seva substitució, d'acord amb les formes tradicionals, per d'altres idèntiques. Per als tipus 1 i 2, amb caràcter excepcional i amb la justificació prèvia i l'anàlisi en fotomuntatge, s'admet un augment en les dimensions del buit sense excedir d'un màxim de 80 x 120 a finestres i 120 x 120 a portes. S'exclouen d'aquesta possibilitat d'ampliació les obertures de les façanes nord, pintades de gris i en general alineades amb els carrers, les quals han de mantenir-se en el seu estat actual.

No s'admetran modificacions d'obertures que comportin la modificació d'elements exteriors o adossats a l'edifici, com ara conduccions d'aigua o baixants.

Arrebossats

Es mantindrà el marès rejuntat, impermeabilitzat i pintat, i es prohibeix el seu arrebossat.

Cobertes

Es mantindran les cobertes en el seu estat actual, i es permet la substitució dels elements deteriorats. En el cas de substitució de teules, aquestes seran antigues.

Volum sobre cobertes

No s'admetrà l'addició de cap volum per petit que sigui exceptuant la creació de nous conjunts de fumerals i la prolongació dels existents.

El coronament dels conductes s'ajustarà a un dels models tradicionals.

Pintures

Es mantindran els colors preexistents, molt especialment els grisos de les façanes nord, freqüentment alineades amb els vials.

Obres d'ampliació

Als edificis dels tipus 1 i 2 qualsevol obra d'ampliació determinarà, si és procedent, l'obligació de la restitució de l'edifici a les seves característiques originals d'acord amb el catàleg.

Per als edificis catalogats com a tipus 1 i 2, les obres d'ampliació es plantejaran sempre en fotomuntatge, expressant l'abans i el després de l'ampliació (mínim 14 x 14).

Als edificis del tipus 5 no s'admet cap ampliació.

Les ampliacions de les construccions dels tipus 3 i 4 s'adaptaran a les prescripcions per a edificis de nova planta.

Per als edificis dels tipus 1 i 2 les condicions d'ampliació són les següents:

Les ampliacions permeses seran exclusivament en planta baixa fins a un 20% de la superfície, sense excedir (la planta baixa) d'un total de 145 m2. Les ampliacions visibles o evidents ja realitzades consumiran parcialment o totalment el 20% d'ampliació permesa. L'ampliació es produirà en els volums existents perllongant paraments i cobertes amb idèntiques característiques i material.

Les ampliacions no es realitzaran en direcció als vials, i mantindran sempre una distància de 10 m d'ell, procurant allunyar-se de la veta de protecció.

Així mateix, les construccions auxiliars, parets seques, conduccions d'aigua, arbrat, figuerals, etc. estan protegides i les ampliacions s'adaptaran a l'estructura definida per aquests elements.



Es prohibeixen les instal·lacions vistes a l'exterior.

S'admet la construcció de pèrgoles substituint els porxos amb la condició que s'ubiquin amb idèntics criteris que les ampliacions i es construeixin amb materials lleugers.

Obres de nova planta

Les obres de nova planta no s'admeten a la veta de protecció.

1. Habitatges de nova planta

Alçària màxima: 6 m i 2 plantes

Superfície màxima en planta baixa: 145 m²

Superfície màxima en planta pis: 40% del que està edificat en planta baixa

Coberta planta pis: de teula àrab vella o mallorquina clara

Coberta planta baixa: 60% de teula àrab, la resta de terrassa

Materials

Murs de qualsevol material arrebossats i pintats de blanc o de marès sense arrebossar.

Teula àrab vella o imitació de vella.

Baixants d'aigües preferentment ceràmics, de zinc o PVC pintats.

Fusteria d'alumini oxilacat i de fusta amb les condicions següents:

No s'admetran colors brillants o metàl·lics.

1. Fusteria per a les finestres. A la part interior, el marc serà de color verd fosc i la vidriera blanca. A la part exterior podrà ser persiana llisa o llibret de color verd fosc damunt marc també verd fosc.

2. Fusteria per a les portes. El marc serà verd fosc. Si la porta és massissa serà també de color verd fosc, si és vidriera podrà ser blanca. El color verd de la fusteria de llenya serà del to del color verd carruatge.

2. Obres i construccions auxiliars

Comprenen cotxeres, casetes i altres construccions aïllades, s'exclouran de l'àrea grafiada en els plànols com a àrea protegida, i són les úniques construccions que es permeten a l'àrea agrícola-ramadera inclosa a l'àmbit de protecció. S'adequaran a les condicions següents:

- Superfície global: No excedirà de 20 m² de superfície útil.
- Situació: S'aferrarà a una paret sigui o no mitgera (en cas de paret mitgera aportarà la conformitat del veí).
- Alçària: No excedirà de 3 m d'alçària la part més alta de la coberta i es cobrirà amb teula àrab vella o d'imitació.
- Fusteria: La fusteria serà dels mateixos materials i colors definits.
- Tancaments: Les parets i els tancaments seran obligatòriament de paret seca, i es mantindran les alçàries mitjanes actuals. Les barreres seran tradicionals d'ullastre.
- No s'admetrà la instal·lació d'elements o d'equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin damunt del domini públic municipal.

Serveis d'interès públic i social

Equipament comercial (ús privat)

USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitari	----	----	
Hoteler	----	----	



USOS DETALLATS	GRUPS	SITUACIÓ	INDUSTRIAL Categoria - grau
Indústria	-----	-----	
Magatzem	-----	-----	
Tallers	-----	-----	
Administratiu	2-3	C-D	
Comercial	2-3	C-D	
Aparcament d'automòbils	-----	-----	
Servei automòbil	-----	-----	
Docent	2-3	C-D	
Sanitari	2-3	D	
Sociocultural	2-3	C-D	
Esportiu	2-3	D	
Espectacles	2-3	C-D	
Sales de reunió	2-3	C-D	
Activitats recreatives	2-3	C-D	
Establiments públics	2-3	C-D	
Seguretat	-----	-----	
Infraestructures	3	D	
Espais lliures	-----	-----	

Els solars són els determinats pel plànol III-I-B d'aquestes Normes subsidiàries.

La màxima edificabilitat permesa serà de 0,75 m²/m².

L'ocupació màxima del solar permesa serà del 40%.

L'alçària reguladora serà de 6,50 m i dues plantes.

La reculada que hauran de tenir les edificacions, fins i totes les volades, serà de 10 m a vials públics.

L'ús d'habitatge només serà admès a les zones qualificades com a equipament comercial, amb un màxim d'una unitat d'habitatge en cada zona així qualificada.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 1ª

Per a les parcel·les edificades pendents d'edificació qualificades de zones turístiques per les títol VIII del PTI que tinguin assignades conforme a les determinacions d'aquest instrument d'ordenació urbanística l'ús residencial amb la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, s'admetrà igualment, sempre en la mateixa tipologia, l'ús turístic definit per la seva legislació turística específica.

A efectes del dispostat en el paràgraf anterior s'entendrà per tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat la coincident amb la definida a l'article 48 del PTI qualsevol que sigui la terminologia utilitzada pel planejament per designar-la.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 2a. Sufficiència d'aigua

Un cop transcorregut 6 anys de l'aprovació definitiva, serà necessari sol·licitar un nou informe de suficiència d'aigua a la direcció General de recursos hídrics i dur a terme les mesures que es considerin oportunes, si n'hi ha.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 1a.

Ateses les previsions del present expedient en relació amb la redacció de plans especials per a determinades zones i sectors del terme municipal i mentre que es produeixin les respectives aprovacions definitives, quedaran suspeses la concessió de llicències d'obres i la parcel·lació en l'àmbit definit, sense perjudici que puguin seguir atorgant-se, en les referides zones, les llicències següents:

- Obres de reforma, restauració i reposició de l'edifici existent.
- Obres de conservació.
- Obres de demolició en el supòsit de ruïna.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 2a. Règim de Disconformitat

1. Les edificacions i usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries que estiguin en desacord amb les disposicions d'aquestes i a les que hagin prescrit les mesures disciplinàries urbanístiques aplicables, podran continuar funcionant amb el règim en què ho venien fent. Se podran autoritzar llicències per al bon manteniment de l'ús i l'edificació sempre que això no impliqui augment de volum ni modificació de la activitat. En cas de demolició de l'edificació o finalització de l'activitat pel seu actual titular, els futurs usos o edificacions se regularan per les normes urbanístiques específiques d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

2. A les edificacions existents a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació de les Normes de Planejament, construïdes a l'empara de l'anterior normativa, se podran realitzar les següents obres:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat.
- b) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació de permesos a la zona.
- c) En casos degudament justificats en necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de superior rang aprovades en posterioritat a la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, etc.), se podran autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, cambres de fums, etc.) o/i altres similars que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que la estrictament necessària a tal finalitat. En els esmentats supòsits, a pesar de què l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres assenyalats en el Pla, podran realitzar-se obres encara que les mateixes no s'ajustin als paràmetres imposats per cada zona (separacions, altura, etc.). L'ampliació no podrà suposar, en cap cas, increment de superfície habitable (cuines, dormitoris, sales, cambres de bany, etc.)

3.- A les zones turístiques, en les edificacions que es varen construir d'acord amb la legalitat urbanística i que esdevinguin disconformes per aplicació d'aquestes normes (habitatges unifamiliars en filera, aparellats, edificis plurifamiliars, etc.) només es podran autoritzar obres de reforma, rehabilitació i modernització “

4.- Així mateix, en les edificacions existents en els àmbits d'Alcalfar i Biniancolla que es recullen en l'Annex I i II, i que esdevinguin disconformes per aplicació d'aquestes Normes (habitatges unifamiliars en filera, entre mitgeres, aparellats, plurifamiliars, etc.) només es podran autoritzar obres de reforma, rehabilitació i modernització.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 3a. Habitatges Unifamiliars entre mitgeres

Amb la finalitat de proporcionar un tractament urbanístic homogeni a aquells conjunts d'edificacions en sòl urbà existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla Territorial Insular construïts amb la tipologia d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, es permet aquesta tipologia per a la construcció dels solars no edificats i per a l'ampliació de les edificacions existents de conformitat amb les condicions que seguidament s'exposen.

Aquesta tipologia només serà aplicable a les àrees contínues i homogènies ubicades en sòl urbà i consolidades i edificades conforme al planejament amb la tipologia d'habitatge entre mitgeres en les que concorrin tots i cadascun dels següents requisits:

- a.- Que la longitud de la façana del conjunt dels solars no ocupats per l'edificació no superi el 25% de la longitud total de la façana de l'àrea contínua i homogènia de referència.
- b.- Que amb l'execució dels solars pendents d'edificar i l'ampliació de les edificacions existents, s'aconsegueixi un tractament urbanístic homogeni del conjunt de l'àrea contínua i homogènia de referència.
- c.- Que tant les edificacions existents com les que hagin d'ocupar els solars que resten per edificar quedin adossades lateralment a les contigües.
- d.- Les parcel·les seran les que figuren inscrites registralment com a finques independents a l'aprovació del Pla territorial insular, sense que l'ordenació en pugui permetre la fragmentació.

L'ordenació detallada d'aquestes àrees contínues i homogènies, s'estableix a “l'Annex dels Solars afectats per la Disposició Transitòria 3ª”, que localitza els solars no edificats, justifica el compliment dels paràmetres del PTI i estableix les condicions d'edificació, que en cap cas supera els paràmetres urbanístics establerts pel planejament vigent a l'aprovació del Pla Territorial Insular.

Així mateix l'ordenació detallada de les àrees contínues i homogènies existents al municipi, que no es recullen a l'Annex anteriorment esmentat i que compleixin tots els requisits fixats en la present disposició, es podrà realitzar mitjançant un Pla Especial, la formulació del qual correspondrà a l'Ajuntament.

Aquelles àrees contínues i homogènies en sòl urbà que es trobin afectades per la zona de servitud de protecció, hauran de complir amb l'establert a la Disposició transitòria tercera 3.2ª de la Llei de Costes. Tots els requisits previstos en aquesta Disposició s'hauran de justificar al instrument urbanístic específic corresponent, el qual s'haurà de remetre al Departament de Costes perquè n'emeti l'informe previst en els



articles 112a) i 117.2 de la Llei de Costes.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades a l'entrada en vigor d'aquest text totes les disposicions que s'hi refonen i les disposicions d'igual o inferior rang contraries al que s'hi estableix.

ANNEX I.

Fitxa d'ordenació del sistema general d'equipament comunitari docent en sòl rústic

Plànol

Plànol d'Ordenació 1. Ordenació a l'àmbit del sistema general d'equipament comunitari docent en sòl rústic. Modificació puntual de les NS de planejament. Creació d'una zona d'equipament docent.

Desenvolupament Projecte de dotació de serveis.

Sistema d'actuació Expropiació

Superfície 13. 870 m2

Ordenances aplicades

Ordenació d'usos

Grup d'ús: Ús públic.

Ús principal: Dotacional, equipament docent, en edifici aïllat exclusiu de l'activitat.

Altres usos complementaris: infraestructures (serveis generals), vials i aparcaments.

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

Condicions de parcel·la. Segons ordenació establerta en el plànol d'ordenació 1. Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins i en un percentatge mínim del 20% respecte de l'àrea de la parcel·la.

Condicions d'edificació. El coeficient màxim d'edificabilitat de la parcel·la destinada a equipament docent serà de 1,50 m2/m2.

Condicions d'altura. L'altura reguladora de les edificacions serà de 10 m. i 3 plantes. Podran superar aquesta alçada les torres que requereixin major elevació per convenir al servei.

Ocupació i reculades. La màxima ocupació de parcel·la admesa serà del 50%. Les superfícies en planta soterrani no computaran a efectes de ocupació. El mínim de reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions, fins i tot els voladissos, de tots els límits del solar serà de 5m. Amb caràcter excepcional es determina una reculada de 2m. a vial.

Condicions d'ambient i estètica. Les edificacions pròpies de l'equipament hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de composició, façanes i acabats. Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició. No s'admetrà la instal·lació d'elements o equips (aire condicionat, antenes, etc.) que volin sobre el domini públic municipal.

Situació

El sistema general d'equipament comunitari docent en sòl rústic s'ubica en l'Àrea de Transició, del sud-oest del nucli tradicional de Sant Lluís, amb els límits que es desprenen dels plànols. El sistema es disposa entre els perllongaments dels vials corresponents als carrers Sant Jacint i Primer Batlle Pere Tudurí, i el sòl urbà existent.

Objectius i criteris d'ordenació

Situar la nova zona d'equipaments docents a la vora dels equipaments existents al nucli de Sant Lluís i per tant a prop de l'escola existent. D'aquesta manera s'estalviarà mobilitat de vehicles innecessària perquè la gent podrà desplaçar-se a peu des de qualsevol punt de nucli fins a



la nova zona d'equipaments.

Connexió amb el viari existent del nucli urbà i per dos accessos. D'aquesta manera s'estalvia el consum de territori per les connexions i s'assegura una bona accessibilitat amb vehicle a la zona, s'ha de pensar que s'han de preveure aparcaments en el nou sistema i que per això és de vital importància que la connectivitat sigui bona.

Inclusió de mesures ambientals que permetin reduir els efectes provocats per al nou equipament.

Usos no lucratiu Superfície mínima m2 % Sostre construït m2 %

Viari 2.092 15.08% - 0 %

Aparcaments 1.738 12.53% - 0 %

Equipament docent 10.040 72,38% 15.060 100 %

Total àmbit 13.870 100% 15.060 100 %

Edificabilitat global màxima 1,08 m2/m2

Mesures ambientals

En l'execució del sistema general s'hauran de contemplar les següents mesures ambientals que se tendran en compte durant el projecte de dotació de serveis de l'àrea o durant el projecte d'obra de les edificacions resultants de l'equipament docent.

Mesures per fer front al risc d'incendis forestals.

En compliment del punt 1.7 de l'INFOBAL, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, s'ha de redactar un pla d'autoprotecció que haurà de tenir en consideració les mesures més adients per a fer front al risc d'incendi forestal a la zona d'equipaments prevista.

Correspon a les autoritats locals la competència d'exigir la redacció dels plans d'autoprotecció, atorgant l'aprovació (amb l'informe previ de la Direcció General d'Emergències) i de verificar el seu compliment.

Les funcions bàsiques dels Plans d'Autoprotecció davant les emergències pel risc d'incendis forestals són les següents:

- Complementar les tasques de vigilància i detecció previstes en els Plans d'àmbit superior.
- Organitzar els medis humans i materials disponibles, per a l'actuació d'emergències per incendis forestals fins a l'arribada i intervenció dels Serveis Operatius en els Plans d'àmbit superior.
- Preparar la intervenció d'ajudes exteriors en el cas d'emergència i garantir la possible evacuació.

Mesures ambientals a considerar conjuntament en el projecte de dotació de serveis i d'obra de l'equipament.

Durant la fase d'obres es proposa triar la maquinària i equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.

Durant els treballs de les obres s'hauran de prendre el màxim de mesures preventives per a evitar abocaments de substàncies contaminants. Si es produís algun abocament serà necessari donar coneixement d'aquest a l'Ajuntament i a la Direcció General de Recursos Hídrics per tal que es prenguin les mesures oportunes.

Mesures a considerar en el projecte de dotació de serveis

S'hauran de preveure sistemes d'enllumenat públic equipats amb llums dotats de sistemes de limitació de contaminació lumínica i estalvi energètic. S'haurà de fomentar la instal·lació de plaques solars per a l'enllumenat públic i la realització d'un estudi de localització de faroles, per tal de situar-les només als punts necessaris.

Totes les noves instal·lacions incloses les d'energia elèctrica (baixa, mitjana, alta) s'efectuaran mitjançant conduccions subterrànies.

La xarxa de clavegueram haurà d'estar dotada de medis per a detectar fuites.

Els pous de registre hauran de ser totalment estancs i estar dotats de suficients mecanismes per a evitar sabotatges.

Els terrenys de l'aparcament s'han d'impermeabilitzar i han de disposar d'albellons per a la recollida de l'aigua d'escolament.

Les runes resultants de les obres seran traslladades a centres de triatge o abocadors autoritzats.

Els espais exteriors de l'actuació que resultin afectats seran objecte de regeneració ambiental.

Mesures a considerar en el projecte d'obra de l'equipament

Protecció de la vegetació. Les edificacions vinculades a l'equipament docent hauran de respectar al màxim la massa forestal o l'arbrat existent a la zona, ubicant-se, quan això sigui possible a les zones sense vegetació. En qualsevol cas convindria que els exemplars més importants de vegetació natural presents a la parcel·la fossin conservats.

En els espais lliures de l'equipament s'han d'utilitzar espècies de vegetació pròpies de la zona, no se'n podran introduir d'al·lòctones.

El projecte del nou equipament haurà d'incloure mesures per a facilitar la integració del mateix en el seu entorn. No es permetrà que el seu emplaçament, forma, altura, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions o qualsevol altre element o part del mateix trenqui l'harmonia del paisatge.

El disseny de l'edificació haurà de fer prevaler la il·luminació diürna natural (solar) en totes les seves dependències, de tal forma que durant el dia la il·luminació artificial sigui considerada una solució excepcional o d'emergència.

En el disseny de les obertures s'hauran d'introduir mesures per a minimitzar el consum d'energia al llarg de tot l'any.

La instal·lació de l'enllumenat elèctric es dissenyarà incorporant sistemes de màxima eficiència i baix consum.

Les edificacions incorporaran instal·lacions receptores d'energia solar per a l'aigua calenta sanitària pròpia de l'edifici. Es recomana igualment incorporar plaques fotovoltàiques i acumuladors, amb capacitat suficient per a cobrir part de les necessitats pròpies de

l'edifici. Les superfícies de les instal·lacions destinades a captació d'energia solar, no computaran a efectes del càlcul d'edificabilitat de la parcel·la.

Es prohibeix l'enterrament de cap tanc de material potencialment contaminant (gas-oil de calefacció) sense autorització expressa de la DG de Recursos Hídrics a menys de 250 metres de pous d'abastament urbà. Si és necessari instal·lar un tanc per al combustible de la calefacció, es proposa situar-lo visible.

S'haurà de preveure la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

S'establiran sistemes integrals de recollida, emmagatzematge i distribució d'aigua de pluja per al regatge.

Les aigües de pluja es recolliran mitjançant embornals i es duran fins a la conducció del carrer de Son Perruquet.

Quan sigui possible s'utilitzaran materials reciclats a qualsevol fase del procés constructiu.

Sempre que sigui possible tindrà preferència l'ús de materials alternatius al PVC a tots els elements constructius com ara tubs, canonades, aïllaments, mecanismes, etc. Els possibles punts de recollida s'hauran de situar sobre terrenys impermeabilitzats i condicionats per tal d'evitar infiltracions dels llixiviats o de les aigües de pluja de la zona al terreny natural.

Preveure recintes per allotjar contenidors de residus, dels diferents tipus, amb superfície suficient i de fàcil accés.

Les runes resultants de les obres d'edificació seran traslladades a centres de triatge o abocadors autoritzats.

Que els espais exteriors a la pròpia obra que resultin afectats per la mateixa seran objecte de regeneració ambiental.

Preveure zones condicionades per emmagatzemar els materials de manteniment dels equipaments, per tal d'evitar abocaments accidentats.

ANNEX II.

Annex relatiu als solars afectats per la Disposició transitòria 3ª

El present Annex de la Normativa de l'adaptació de les Normes Subsidiàries de Sant Lluís al Pla Territorial Insular de Menorca a l'àmbit de les zones turístiques, té per objecte localitzar, justificar i ordenar els solars no edificats que compleixen els paràmetres exigits pel PTI en el seu article 48.3, per tal de completar el procés d'edificació d'aquells solars inserits a àmbits consolidats d'habitatge entre mitgeres, cosa que no seria possible amb la nova normativa que únicament permet l'habitatge unifamiliar aïllat.





Un cop analitzada la situació a les diferents zones turístiques del terme, l'esmentada disposició transitòria 3ª afecta a un solar i un carrer (Passeig Marítim de s'Algar), a la zona d'edificació entre mitgeres de S'Algar.

NUM	ZONA	REF CADASTRAL	SUPERF.	LONGITUT CARRER	FAÇANA SOLAR	% SOBRE CARRER
1	S'Algar	1309001FE1110N0025HB	99	52	6	11,5

NUM	ZONA	REF CADASTRAL	SUPERF.	LONGITUT CARRER	FAÇANA SOLAR	% SOBRE CARRER
2	S'Algar	Passeig marítim de s'Algar	143	S'ordena tot el carrer		100,00

A les següents fitxers s'analitza cada un d'ells i es justifica el compliment dels paràmetres, així com s'estableixen els antics paràmetres edificatoris, que s'aplicaran excepcionalment als esmentats solars. En cap d'ells es preveuen mesures de disciplina urbanística, donat que es troben vacants.

Els paràmetres exigits segons l'article 48.3 del PTI són els següents.

- Que la longitud de la façana del conjunt dels solars no ocupats per l'edificació no superi el 25% de la longitud total de la façana de l'àrea contínua i homogènia de referència.
- Que amb l'execució dels solars pendents d'edificar o l'ampliació de les edificacions existents, s'aconsegueixi un tractament urbanístic homogeni del conjunt de l'àrea contínua i homogènia de referència
- Que tant les edificacions existents com les que hagin d'ocupar els solars que resten per edificar quedin adossades lateralment a les contigües.
- Les parcel·les seran les que figuren inscrites registralment com a finques independents a l'aprovació del Pla Territorial Insular, sense que l'ordenació en pugui permetre la fragmentació.

SOLAR BUIT Núm1

SITUACIÓ	Urbanització de S'Algar
Carrer	Avinguda de S'Algar
Ref. cadastral	1309001FE1110N0025HB
Qualificació	Residencial Turística Especial
Superfície solar	99m2
Façana solar buit	6m
Longitud de carrer	52m
Solars en el carrer	10
Solars edificats	9
Façana edificada	46m
Percentatge de façana que representa el solar	11,5%
Percentatge de façana del carrer edificada	88,5%

NORMATIVA D'APLICACIÓ	
Ús	Residencial
Tipologia	Unifamiliar entre mitgeres
Alçada	Planta baixa més una
Edificabilitat	120 m2

Justificació del compliment dels paràmetres exigits per l'article 48.3 del PTI

- La longitud de façana és del 11,5 % de la longitud total de la façana de l'àrea contínua i homogènia de referència, és a dir per sota de 25% màxim permès
- Amb l'execució del solar pendent d'edificar s'aconsegueix un tractament urbanístic homogeni del conjunt de l'àrea contínua i homogènia de referència, la major part del carrer està ja edificat, aquest solar és l'únic no construït del conjunt.
- Les noves edificacions quedaran adossades lateralment a les parets de les edificacions veïnes que tenen una ordenació entre mitgeres, sense que restin espais buits entre la nova edificació i els habitatges veïns, el solar és el darrer del conjunt, per això tan sols fa partió amb l'habitatge situat al nord del solar.
- La parcel·la figura inscrita registralment (s'adjunta escriptura) com a finca independent abans de l'aprovació del Pla territorial Insular, sense que l'ordenació en pugui permetre fragmentació.

**PLÀNOLS**

(veure annex 1) Localització del solar afectat, a S'Algar

(veure annex 2) El solar buit ocupa un 11,5 % de la longitud de les façanes del carrer.

FOTOGRAFIES DE LA ZONA

(veure annex 3) vista del carrer amb les diferents edificacions ja existents, a la dreta es veu el buit del solar no ocupat.

(Veure annex 4) Detall del solar buit delimitat entre mitgera i camí per a vianants

Ordenació Carrer: Fitxa Núm. 2

SITUACIÓ	Urbanització de S'Algar
Carrer	2ª Avinguda (Passeig Marítim de S'Algar)
Ref. cadastral	S'ordena tot el carrer
Qualificació	Residencial Turística Especial
Superfície solar 1er pis	5 m
Longitud de carrer	143 m
Solars en el carrer	24
Solars edificats	24
Façana edificada	143 m
Percentatge de façana que representa el solar	3,5%
Percentatge de façana del carrer edificada	100%

NORMATIVA D'APLICACIÓ	
Ús	Residencial
Tipologia	Unifamiliar entre mitgeres
Alçada	Planta baixa més una
Edificabilitat	120 m2

Justificació del compliment dels paràmetres exigits per l'article 48.3 del PTI

a.- La longitud de façana dels solars no ocupats per l'edificació és del 0 % de la longitud total de la façana de l'àrea continua i homogènia de referència, és a dir per sota de 25% màxim permès . La fitxa fa referència a un solar edificat amb un sol pis, l'únic del carrer, que ocupa el 3,5 % de la façana del carrer.

b.- No hi ha cap solar pendent d'edificar, amb l'execució d'una plantat pis de l'únic solar amb tan sols planta baixa s'aconsegueix un tractament urbanístic homogeni del conjunt de l'àrea continua i homogènia de referència, d'aquesta manera el carrer tindria totes les edificacions amb la mateixa alçada i plantes.

c.- La tipologia d'edificació al carrer es de solars entre mitgeres.

d.- La parcel·la figura inscrita registralment (s'adjunta escriptura) com a finca independent abans de l'aprovació del Pla territorial Insular, sense que l'ordenació en pugui permetre fragmentació.

PLÀNOLS

(veure annex 5) Localització del solar afectat Passeig Marítim S'Algar

FOTOGRAFIES DE LA ZONA

(veure annex 6) Vista de les façanes del Passeig Marítim de s'Algar on predominen les edificacions amb planta baixa i planta pis.

(veure annex 7) Detall de les façanes del Passeig Marítim de s'Algar.

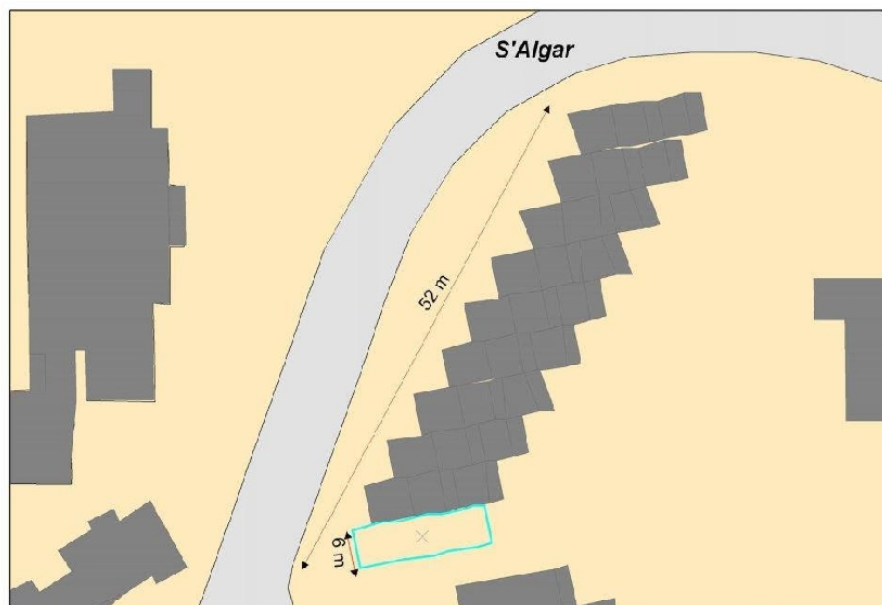
(veure annex 8) Detall de la façana afectada, essent única amb un sol pis de tot el carrer



ANNEX 1



ANNEX 2



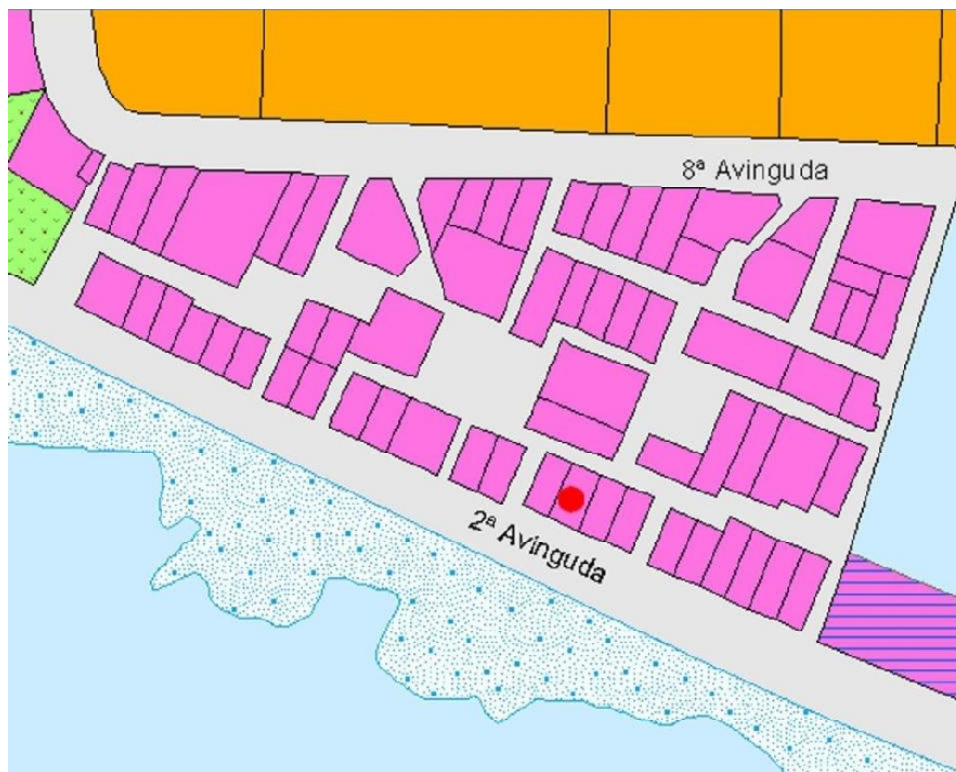
ANNEX 3



ANNEX 4



ANNEX 5



ANNEX 6



ANNEX 7



ANNEX 8

